Dottore Commercialista
Dario Sacco

ATTO ESENTE ID:24637

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione XIV Espropriazioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il dottor Dario Sacco, delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Laura Martano, con l'ordinanza del 19.05.2026, nella procedura esecutiva immobiliare n° 51/2025 R.G.E.

AVVISA

che il **giorno 26 Gennaio 2027 alle ore 10.00** presso il proprio studio in Napoli alla via Arenella n. 12 procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, del seguente bene immobile.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di immobile situata nel Comune di Napoli (Na), alla Traversa VI Via Villa Bisignano n. 21, Piano S1, Int. 18 censito al NCEU Fabbricati di Napoli Sez. BAR, Foglio 10, Part. 479, Sub. 18, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 5 e Rend. Catastale € 645,57.

Confinante: a nord, con porzione del viale da cui trae accesso, abusivamente occupata e recintata; a est, con locali facenti parte della medesima costruzione distinti come sub 20 e sub 29; a sud, con terrapieno del cortile del fabbricato di appartenenza avente accesso dal civico 21; a ovest, con terrapieno di altro insediamento ricadente sulla diversa particella 501 del Catasto Fabbricati.

Composto da tre vani (uno dei quali attrezzato con angolo cottura), due bagni (uno dei quali "in camera" e completamente "cieco") e piccolo ripostiglio, per una superficie utile coperta di circa 100 mq.

L'esperto stimatore precisa che: "All'unità immobiliare come innanzi descritta risulta impropriamente annessa un'area cortilizia ad uso esclusivo, che non appartiene alla consistenza catastale pignorata e che ricade sul viale ad uso comune che si diparte dal cancello fronte strada.

I manufatti di delimitazione dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'onere economico è quantificabile in 2.500 € al lordo dell'I.V.A.

L'immobile risulta occupato da terzi estranei in virtù di asserito recentissimo contratto di locazione, che risulta in ogni caso successivo alla trascrizione del pignoramento e, quindi, non opponibile alla procedura".

Altresì, l'esperto stimatore precisa che: "La planimetria depositata agli atti del Catasto non raffigura esattamente l'attuale stato dei luoghi, essendo diversa l'attuale distribuzione di alcuni spazi interni.

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato edificato in assenza di titolo edilizio.

Sull'immobile pignorato pende una domanda di sanatoria ex art. 40 della Legge n° 47/1985, tuttora inevasa, che, ove considerata isolatamente, risulterebbe potenzialmente accoglibile, non ravvisandosi specifici motivi ostativi.

Dalla documentazione ulteriormente acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli emergono, tuttavia, profili di criticità, poiché alcune dichiarazioni rese a corredo dell'istanza potrebbero non risultare coerenti con altri documenti ivi rinvenuti.

A valle delle ulteriori informazioni "di controllo" assunte presso il medesimo Ufficio, è emerso che la pratica risulta oggetto di specifica attenzione istruttoria, per ragioni non meglio precisate.

Ne consegue che l'eventuale esito positivo della pratica dipenderà dall'ampiezza e dalla profondità dell'istruttoria che il competente Ufficio comunale riterrà di svolgere, restando in ogni caso riservata a quest'ultimo ogni determinazione finale.

Al fascicolo della domanda risultano allegati i versamenti dovuti secondo la prospettazione dell'istanza.

Le lievi difformità riscontrate in loco, consistite nello spostamento di alcuni tramezzi rispetto a quelli raffigurati nella tavola allegata alla domanda di condono, saranno regolarizzabili dopo il conseguimento del provvedimento di sanatoria, non prima, con la procedura cosiddetta "C.I.L.A. tardiva".

Il relativo onere economico è quantificabile in 3.000 € circa e resta a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

Il relativo adempimento, con un costo stimato di circa € 2.400, resta a carico del futuro aggiudicatario.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, con lavori di ristrutturazione interna in fase di ultimazione alla data del sopralluogo.

Nel fabbricato di appartenenza non risulta costituito un Condominio".

Il bene è pervenuto all'esecutato in forza di contratto di compravendita rogato dal Notaio Grimaldi Loredana del 21.02.2019 Rep. 45981, Racc. 10798, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 27.02.2019 ai nn. Registro Generale 5541 e Registro Particolare 4197.

Il tutto come pervenuto all'esecutato con il citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'Ing. Daniele Capuano con la CTU depositata in data 27.04.2026, titolo e perizia cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: EURO 67.500,00 (Euro Sessantasettemilacinquecento/00);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 50.625,00 (Euro Cinquantamilaseicentoventicinque/00);

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti EURO 2.000,00 (Euro Duemila/00).

MODALITÁ 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.

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il dott. Dario Sacco.
Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 25 Gennaio 2027 esclusivamente con modalità telematiche** tramite il **modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia** a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite **www.spazioaste.it**, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.
All'indirizzo http://pst.giustizia.it è anche consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere L'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 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 identificativi (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulate dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- **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 la automatica esclusione di tutte le offerte.**
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'indicazione del prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), i dati di versamento della cauzione e 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

il TRN, escludendo le lettere;
- L'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e di ben conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **Società ASTALEGALE.net S.p.A.** 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**;
- 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);
- 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;
- 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;
- In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando il relativo mandato, redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
- In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, che potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato), copia della relativa procura;
- 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

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di 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

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati 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 (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it.

Si precisa 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. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificate **all'indirizzo PEC del professionista delegato dario.sacco@odcecnapoli.it.**

Invece, 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. 32/2015, 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 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 almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato, necessariamente in unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **Società ASTALEGALE.net S.p.A.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

È importante che il bonifico, con causale *"Proc. Esecutiva R.G.E. n. 51/2025, Lotto unico, versamento cauzione"* sia effettuato a cura dell'offerente 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 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;

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

- 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.

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 verrà considerata inefficace. Del pari l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

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.

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.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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.

Specificamente:

- Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 provvederà 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:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; -procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Saranno ritenute

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

inefficaci le offerte: presentate oltre il termine fissato, non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate, formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata.

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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

L'offerta è irrevocabile.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate **PIU' OFFERTE**, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.
Il professionista delegato:

- Individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- Inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- 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 e, dunque, il giorno 28 Gennaio 2027.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

- Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente, di altri 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di 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).

Si precisa che:

- L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione tenendo presente che:

- Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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.

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'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 è inferiore d'importo al valore d'asta;
c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuta all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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.
Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e 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 il professionista delegato da tale attività con dichiarazione scritta.
La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore e da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero scritto del custode da parte dell'aggiudicatario da depositarsi non oltre il termine del versamento del prezzo.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.
Per tutto quanto non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione che il delegato aprirà, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, **oppure tramite** consegna al professionista delegato di **un assegno circolare *non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli – Proc. Esecutiva R.G.E. n. 51/2025.***
Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.
Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate. Il professionista delegato provvederà poi a versare al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari e previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.
In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Il professionista delegato acquisirà dall'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.
Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.
Nel caso in cui, entro il termine del saldo prezzo, non è resa la dichiarazione, il professionista delegato predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

FONDO SPESE

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (oneri fiscali e/o tributari, oltre la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), **per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione (salva diversa determinazione a cura del professionista).** Il versamento del saldo spese deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente bancario che sarà aperto dal professionista delegato (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 a "*Tribunale di Napoli, Proc. Esecutiva R.G.E. n. 51/2025*".

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

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, www.asteannunci.it e 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 Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
5) Pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" – di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della V Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli. Il custode giudiziario è dott. Dario Sacco alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni al numero tel. 081.3771321 e cell. 347.5270347, e-mail: dsacco@odcec.napoli.it, pec: dario.sacco@odcecnapoli.it.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Napoli, 10 Novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Dario Sacco

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it