Studio Russo Associati
+39 081 410324
Via Armando Diaz n. 8
80134 Napoli (NA)

Avvocato
Daniela Russo
daniela.russo@associatirusso.it
danielarusso@avvocatinapoli.legalmail.it
+39 339 592 2833

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
Sezione Concorsuale / Fallimentare
Procedura di Liquidazione Controllata n. 7/2025

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

L' avv. Daniela Russo, Liquidatrice della Procedura di Liquidazione controllata pendente presso il Tribunale di Napoli rubricata al n. 7/2025, giusta ordinanza resa dal Giudice Delegato Dott. Marco Pugliese in data 29.10.2026

AVVISA

che il giorno **13.01.2027 alle ore 15.30**, presso il proprio studio sito in Napoli alla via Armando Diaz n. 8 (pec. danielarusso@avvocatinapoli.legalmail.it), procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche ed eventuale gara in modalità asincrona tramite il portale internet www.astegiudiziarie.it.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito in Napoli alla **via San Gennaro dei Poveri n. 3**, piano **terzo**.

Dati Catastali: Riportato al NCEU di Napoli alla Sez. **STE**, Foglio **3**, Particella **116**, Sub **32**, Categoria **A/4**, Z.C. **7**, Cl. **2**, Consistenza **3 vani**, Sup. **72 mq**, Rendita Euro **94,51**.

Per la descrizione completa, lo stato di fatto e le regolarità urbanistiche, si fa espresso riferimento alla perizia di stima a firma dell'Arch. Lucia Trapanese e agli allegati depositati in atti.

PREZZO BASE D'ASTA	**€ 80.000,00 (ottantamila/00)**
OFFERTA MINIMA	**€ 60.000,00 (sessantamila/00)**
RILANCIO MINIMO	**€ 2.000,00 (duemila/00)**

VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** tramite il portale internet **www.astetelematiche.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. Daniela Russo, già Liquidatrice della procedura.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre il giorno **12.01.2027 alle ore 12,00** esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

a. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente; qualora quest'ultimo risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Napoli - Sezione Concorsuale);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (N. 7/2025);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto Unico);
- l'indicazione del referente della procedura (Avv. Daniela Russo);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima di € 60.000,00;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- 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 previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

b. All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalenapoli.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;

- 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 in favore

del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

c. Offerta per persona da nominare:

Possono presentare offerta per persona da nominare esclusivamente gli **avvocati**, ai sensi degli artt. 571, comma 1, e 579, ultimo comma, c.p.c.
L'offerta deve indicare espressamente che è presentata «per persona da nominare».
In tal caso: l'offerta è intestata all'avvocato; l'avvocato assume in proprio tutti gli obblighi dell'offerente; la cauzione può essere versata dall'avvocato o dal soggetto da nominare, purché con la causale sia indicata che l'offerta è formulata per persona da nominare.
L'avvocato deve essere munito, già alla data di scadenza del termine per le offerte, di procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dal soggetto da nominare. La procura deve avere data certa anteriore a tale scadenza;
riferirsi specificamente alla presente procedura e al lotto; conferire espressamente la facoltà di partecipare alla vendita e di rendersi aggiudicatario per persona da nominare.
Il mandato non va allegato all'offerta. Va depositato con la dichiarazione di nomina.
In caso di aggiudicazione, l'avvocato deve dichiarare il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta **entro tre giorni dall'aggiudicazione**.

******

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 al 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 (attualmente pari ad € 16,00). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it; c) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino l'ultimo giorno utile, l'offerta sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata; l'offerta, in tal caso, si intende depositata al 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico intestato alla **Procedura di Liquidazione Controllata n. 7/2025 versamento cauzione.**

Il versamento 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 resterà a carico dell'offerente il rischio del mancato accredito entro tale ora e l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito previo impulso della Liquidatrice 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara verranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dalla Liquidatrice solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Saranno ritenute inammissibili le offerte presentate oltre il termine fissato non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o senza le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore rispetto al prezzo minimo, non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara avrà luogo con la modalità della vendita asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza dell'anzidetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 16 prolungamenti e, quindi, per un totale di 4 ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni avverranno tramite SMS o all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicata dal partecipante.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale ovvero mediante assegno circolare non trasferibile il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario pari al 20% del prezzo di aggiudicazione,

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre la Liquidatrice fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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.

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 della procedura.

L'immobile è libero da persone e cose.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario potrà ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in

cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di un contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio della Liquidatrice copia del contratto di mutuo affinché gli estremi dello stesso vengano annotati nel decreto di trasferimento.

Il versamento del prezzo deve essere effettuato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (o nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario) tramite bonifico bancario da effettuare sul conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) oppure tramite consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (all'esito dell'aggiudicazione verrà comunicato il conto corrente); in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** *** *** ***

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, sono eseguite dalla Liquidatrice presso il proprio studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene 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 o nel portale di vendita è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo oppure concordando l'appuntamento con la Liquidatrice, contattandolo al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: danielarusso@avvocatinapoli.legalmail.it.

Si precisa che la richiesta di visita dovrà pervenire alla Liquidatrice con largo anticipo rispetto alla data fissata per la vendita.

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità temporali e canali:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 70 giorni prima della scadenza del termine delle offerte;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.asteannunci.it; www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza;

- pubblicazione tramite “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) sui portali Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it almeno 40 giorni prima della vendita;
- invio di almeno 200 missive pubblicitarie con il sistema Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 30.10.2026

La Liquidatrice

Avv. Daniela Russo

Firmato digitalmente da: RUSSO DANIELA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI NAPOLI
Data: 02/11/2026 12:55:15