

AVVOCATO STEFANO VITALE
Abilitato al patrocinio innanzi alle Giurisdizioni Superiori
Specializzato in Diritto Civile c/o Univ. "Federico II" di Napoli
80129 NAPOLI, VIA ALESSANDRO SCARLATTI N. 60 TEL. E FAX. 081.18088520
80054 GRAGNANO (NA), VIALE G. DELLA ROCCA N. 3 – TEL. 081.8733321 – FAX 081.3937207
Email: stefanovitale@studiolegalevitale.net

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE V

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 9/2023 del Tribunale di Napoli -

Giudice dell'Esecuzione dr. Guglielmo MANERA

Il sottoscritto **avv. Stefano VITALE**, con studio in Napoli (NA) alla
via Alessandro Scarlatti n. 60, tel. e fax 081.18088520, p.e.c.

stefano.vitale@pecavvocati.it, professionista delegato alla vendita ai sensi

dell'art. 591 *bis* c.p.c. dei beni pignorati nell'ambito della suddetta procedura

esecutiva, in forza dell'ordinanza dell'Ill.mo G.E. dr. Guglielmo MANERA

del 27 gennaio 2025, successivamente integrata con ordinanza del 13 aprile

2026

AVVISA

che il giorno **6 ottobre 2026, alle ore 16:30**, presso il proprio studio procederà

alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara**

asincrona tramite la piattaforma www.doauction.it dei seguenti immobili:

Descrizione degli immobili in vendita

LOTTO UNICO: nuda proprietà dell'appartamento al piano secondo sito in

Napoli (NA) alla via Cardinale Filomarino n. 78, composto da soggiorno-
cucina, tre camere, bagno e terrazzino a livello.

Il cespite in questione confina con via Cardinale Filomarino, con cassa scale,
pianerottolo, cortile comune interno ed appartamento sub, e con proprietà

aliena, salvo altri; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla

sezione SEC, foglio 7, particella 221, subalterno 13, zona censuaria 4^a,

categoria A/4, classe 3^a, vani 3,5, superficie catastale totale 73 mq, via

	Cardinale Filomarino n.. 78, piano 2, rendita catastale € 139,19.	
	Esso è gravato da diritto di usufrutto in favore di una signora nata nel marzo	
	del 1942 ed occupato con titolo opponibile alla procedura in forza di contratto	
	di locazione abitativa agevolata con cedolare secca stipulato dall'usufruttuaria	
	l'8 maggio 2021, registrato presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale	
	di Napoli 3 il 4 giugno 2021, dalla durata di 3 anni, prorogabile di altri 2 anni	
	in assenza di disdetta.	
	Il cespite è pervenuto al debitore in forza di atto di donazione per notar	
	ROTONDANO Nicola dell'8 maggio 2014, rep. n., trascritto il	
ai nn.	
	Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore arch. ALTERIO Cosimo	
	depositata il 25 febbraio 2024 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito	
	al cespite posto all'asta:	
	-) l'appartamento fa parte di un fabbricato edificato in epoca antecedente al 1°	
	settembre 1967 ed oggetto di ampliamento e sopraelevazione in forza di	
	licenze edilizie nn. 613/1959 del Comune di Napoli del 1° giugno 1959 e	
	340/1966 del Comune di Napoli del 29 marzo 1966; allo stato, tuttavia,	
	l'esperto non ha potuto acquisire le copie delle suddette licenze edilizie sicché	
	non è in grado di attestare la conformità urbanistica del cespite <i>de quo</i> ;	
	-) l'appartamento inoltre, come risulta dal confronto tra l'attuale stato dei	
	luoghi e la planimetria catastale del 1967, è stato oggetto di lavori abusivi in	
	parte sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni) ed in parte non sanabili	
	e da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario (aumento della superficie e	
	del volume del soggiorno cucina e modifiche ai prospetti);	
	-) lo stato dei luoghi non risulta conforme all'attuale planimetria catastale a	
	2	

causa della diversa distribuzione interna, dell'apertura/chiusura di nuovi vani nelle murature e dell'aumento di volume per edificazione di locali su area precedentemente scoperta;

-) l'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica;

-) il fabbricato ricade in *zona A, insediamenti di interesse storico* del P.U.C. del Comune di Napoli;

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Prezzo base ribassato € 41.062,50 (euro quarantunomilasessantadue e cinquanta centesimi);

Offerta minima € 30.796,88 (euro trentamilasettecentonovantasei ed ottantotto centesimi);

Rilancio minimo € 2.000,00 (Euro duemila).

Condizioni di vendita e modalità di svolgimento dell'asta

1. gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura al prezzo base indicato per ciascun lotto e nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto del trasferimento, con ogni eventuale accessorio, accessione, pertinenza, ragione e azione, servitù attiva e passiva, proporzionali diritti sulle parti comuni, formalità pregiudizievole non cancellabile ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale;

2. l'eventuale esistenza di differenze di misura, di vizi o mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo essendosene già tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo;

3. in presenza di interventi edilizi realizzati in assenza di valido titolo amministrativo l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone eventualmente i presupposti, delle disposizioni dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. modif. ed integr.;

4. i soggetti interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni posti all'asta nel periodo compreso tra il **24 agosto 2026 ed il 1° ottobre 2026** previa richiesta di visita inoltrata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o prendendo direttamente contatto con il professionista delegato. La visita avverrà nel più breve tempo possibile e, a richiesta, verrà consegnata anche una copia integrale della perizia estimativa;

5. il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.r.l.; il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.doauction.it mentre il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Stefano Vitale;

Offerta

6. l'offerta potrà essere formulata dal **20 luglio 2026 al 5 ottobre 2026 esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previo versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 20% 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. Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente dovrà ricercare sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e selezionare il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 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) 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 debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione del bando d'asta, della perizia e degli altri documenti pubblicati, e di accettare il regolamento di partecipazione;

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA S.p.A. e dedicato al Tribunale di Napoli;

- la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato;

- la copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle

imprese) da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica;

- la copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, se l'offerta è formulata da più persone;

- il file xml del bollo telematico pagato nella misura di legge con indicazione nella causale degli estremi identificativi della procedura e della data dell'asta;

7. La procedura dovrà concludersi, come specificato nel manuale utente rinvenibile sul sito <https://pst.giustizia.it/> cui si rinvia per ulteriori dettagli in merito, con l'invio dell'offerta alla casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

In particolare l'offerta dovrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa, unitamente ai suddetti documenti, a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

oppure:

b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione

che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n. 32 del 2015.

A tal riguardo si precisa che:

(a) l'offerta si intenderà 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 dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, e salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo;

(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 verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato stefano.vitale@pecavvocati.it;

(d) nel caso 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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

8. in caso di presentazione dell'offerta per conto di altro soggetto, il presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per conto proprio o altrui, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate;

Cauzione

9. l'importo della cauzione nella misura di almeno il 20% (venti per cento) del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la BANCA SELLA S.p.A. e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I T SEI SETTE F ZERO TRE DUE SEI OTTO ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE);

10. il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale "*Proc. esec. n. 9/2023 Trib. Napoli, lotto unico versamento cauzione*" ed 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;

11. in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito 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;

12. l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario sarà 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;

13. il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili esclusivamente al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute al Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordata nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli;

- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle

offerte e la delibazione sulle stesse, non risulterà 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 20% (venti per cento) del prezzo offerto;

- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili dagli altri offerenti né dalle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed 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;

Esame delle offerte

14. l'esame delle offerte sarà 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;

15. qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

16. il professionista delegato 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.

Segnatamente:

-) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al

ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista provvederà alla redazione e pubblicazione di nuovo avviso di vendita;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, 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 indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di 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 all'importo sopra indicato per ciascun lotto.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio

della gara, ad opera del professionista delegato in conformità ai criteri sopra indicati, 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 ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "prezzo base" 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 ed agli adempimenti consequenziali;

17. il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al *Trib. Napoli, proc. esec. n. 9/2023 R.G.E.* oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le

coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo anche tramite mutuo ipotecario

con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di tanto ne darà

comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art.

575 c.p.c.;

18. in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo

o della consegna della dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo

comma, c.p.c., l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate

dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa,

salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 587 c.p.c.;

19. l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, deve versare a titolo di

acconto forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso

a suo carico una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo

conguaglio finale, con le medesime modalità sopra indicate e consegnare la

dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.;

20. l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del

versamento integrale del prezzo, del fondo spese da parte dell'aggiudicatario,

e della dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.;

21. 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 custode;

22. alle operazioni delegate si applicano le vigenti disposizioni di legge in

materia e, in particolare, agli artt. 571 e 572, 2° e 3° comma, c.p.c. nonché il

contenuto delle ordinanze giudiziarie citate nel presente bando, che devono pertanto ritenersi conosciute anche se non interamente trasfuse nello stesso;

23. tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice diverse da quelle inerenti alla vendita telematica che si terranno tramite la piattaforma sopra indicata, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio sito in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60 in orario d'ufficio (16:30/19:30);

24. Ulteriori informazioni e documenti (quali il presente avviso, le ordinanze giudiziarie citate nel presente, la perizia estimativa, ecc.) potranno essere acquisite sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, nonché presso il sottoscritto custode giudiziario e professionista delegato (tel. 081.18088520 – e-mail: stefanovitale@studiolegalevitale.net).

Napoli, li 22 giugno 2026.

Avv. Stefano Vitale

