

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Proc. esec. R.G.E. n. 153/2023

V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr. Guglielmo Manera

L'avvocato Caterina Orditura, delegata per le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva recante n. di RGE 153/2023,

A V V I S A C H E

il giorno 28 luglio 2026 alle ore 10,00 e segg.

presso il suo studio in Napoli alla Via Scarlatti n. 88 procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE****(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

degli immobili descritti in calce al presente atto.

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

• L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it/>);

• Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita, ovvero entro le ore 23,59 del 27/07/2026.

• La vendita si terrà il giorno **28 luglio 2026 alle ore 10,00** con il prosieguo in Napoli alla Via Scarlatti n. 88 presso lo studio dell'avv. Caterina Orditura. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO 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 internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

Il referente della procedura incaricata delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Caterina Orditura.

## OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno (eccetto il debitore o soggetto a carico del quale vi sono i divieti di cui agli artt. 323, 378 e 1471 c.c.) è ammesso a presentare offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procura speciale, da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare. Ove agisca per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca 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 seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15,

ovvero:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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;**

m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

2) 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 e dedicato al Tribunale di Napoli;

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

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

5) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

2) trasmessa direttamente 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n. 68/2005; (ii) 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.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica 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 DM 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 pec del professionista delegato [caterinaorditura@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:caterinaorditura@avvocatinapoli.legalmail.it).

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM 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.

**CAUZIONE**

La cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto

corrente bancario del gestore della vendita ASTALEGALE.net SpA aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli codice IBAN IT 29 C 03268 22300 052136399672.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva numero 153/2023 R.G.E. - lotto n. - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

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

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

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, 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 con il 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 sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

**ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

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 saranno aperte esclusivamente 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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso**; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI****1) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

**2) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:**

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) maggior importo del prezzo offerto; (2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine procederà come segue:

- 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 “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 ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente salvo che (1) il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell’esecuzione; (2) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. . In tal caso il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### GARA TRA GLI OFFERENTI

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto.

All’uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del bene;
- 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, alle ore 11,00 del giorno 30 luglio 2026.

### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15

(quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

### SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo della cauzione versata (**oltre IVA sull'intero importo se dovuta**) 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 di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione senza alcuna sospensione feriale dei termini.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. RGE 153/2023".

**Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, siano rilasciate – con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231. Laddove si riscontri il mancato rilascio in tutto o in parte delle dichiarazioni suddette, non si potrà procedere alla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice. Il g.e. inoltre, nel caso in cui non dovesse pervenire la detta dichiarazione entro il termine del saldo prezzo, provvederà alla segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.**

Nell'ipotesi in cui il versamento 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 saldo 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.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

#### FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa inferiore determinazione a cura del professionista). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini previsti o, al massimo, **improrogabilmente**, nei 120 gg. dall'aggiudicazione.

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) 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
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. RGE 153/2023".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### PRECISAZIONI

La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

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 (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la

procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato.

L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

All'esito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e dell'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli, previa liquidazione da parte del G.E. delle competenze del delegato stesso per gli incumbenti di cui sopra, anch'esse a carico dell'aggiudicatario, l'eventuale eccedenza rispetto al fondo spese versato sarà restituita all'aggiudicatario.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode.

Relativamente agli oneri condominiali arretrati si avverte l'aggiudicatario che ex art. 63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

Si avverte l'aggiudicatario che, ove ricorrano i presupposti, a sua cura e spese potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. del 06 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, e di cui all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, presentando nel termine di legge idonea domanda di concessione o permesso in sanatoria.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita si applicano le disposizioni di legge.

**CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'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 sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

**RICHIESTA DI VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per l'asta per il tramite del custode giudiziario, che fornirà ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Con avvertenza che la richiesta di visita non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

**PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c.1 c.p.c.;

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);

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;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

## NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

### LOTTO UNO

Piena proprietà di un appartamento sito in Napoli alla Via San Mandato n. 67, IV piano, int. 12, composto da da ingresso, cucina abitabile, due camere, soggiorno, disimpegno, bagno, tre balconi e un terrazzo a livello (di circa 16,00 mq) con copertura in lamiera.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. Esso ha una superficie utile netta di mq. 119,63, una superficie non residenziale di mq. 19,78. La superficie commerciale totale è di mq. 150,43.

**Dati catastali:** l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione AVV, Fg. 10, P.la 153, Sub. 22, cat. A/4, classe 4, vani 6, sup. catastale tot. 151 mq, escluse aree scoperte 145 mq, r.c. € 260,29. Indirizzo VIA SAN MANDATO n. 67, Piano 4

**Confini:** a nord con altra proprietà; a nord est con a.u.i. (stesso fabbricato), cortile stesso fabbricato, cortile altro fabbricato e pianerottolo comune; a sud-ovest con a.u.i (stesso fabbricato) e via San Mandato; ad ovest con gradini San Mandato e altra proprietà.

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e parti comuni.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura che scadrà il 31/01/2030. Il canone di locazione pattuito è di € 550,00 mensili.

**Prezzo a base d'asta € 344.600,00 (trecentoquarantaquattromilaseicento/00);**  
**Offerta minima: € 258.450,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);**  
**Rilancio minimo in caso di gara: € 10.000,00**

### Dal punto di vista catastale

Dalla perizia di stima a firma dell'Arch. Laura Ferrante, cui si rinvia, risulta che, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa e semplificativa del grafico catastale nel quale emerge l'errata rappresentazione dello spessore e dell'inclinazione di alcuni muri, **lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale** in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura/apertura di varchi nella muratura portante, alla alterazione di alcune bucatore esterne, alla diversa rappresentazione grafica di una porzione locale wc.

### Dal punto di vista edilizio

Dalla citata perizia di stima, cui si rinvia, risulta che il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è di base ottocentesca, quindi costruito in data antecedente al 1935. Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti. La destinazione d'uso del cespite pignorato, corrispondente abitazioni di tipo popolare A/4 risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Non essendo stati reperiti grafici né qualsivoglia documentazione da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale, datata 19/12/1939, coincidente con quella originaria, rispetto alla quale, come detto, lo stato dei luoghi risulta difforme.

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica all'art. 76, parte II Disciplina del centro storico, delle Norme Tecniche d'Attuazione della Variante al Piano

Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Per quanto attiene l'intervento di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA. A seguito di istanza presentata al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, come già detto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori. L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, stimando un costo complessivo di circa 3.500,00 euro, previo aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in 400,00 euro.

Per quel che concerne la modifica delle bucatore interne con la chiusura ed apertura nuovi varchi nella muratura portante, potrebbero essere leciti se realizzati con interventi idonei atti a preservare la struttura portante dell'edificio, previa pratica per poter eseguire legittimamente i lavori. Ad oggi non risulta rinvenuta alcuna pratica autorizzativa. Gli interventi possono ad oggi essere sanati mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, con la medesima pratica menzionata poc'anzi, previa autorizzazione sismica (progetto strutturale) in sanatoria presso il Genio Civile, il cui costo comprensivo di oneri tecnici si aggira intorno ai 5.000,00 euro. Effettuando preventivamente prove specifiche, saggi e verifiche tecniche finalizzate a accertare l'idoneità degli interventi realizzati, nonché l'eventuale adeguamento degli stessi qualora si renda necessario. Per tali interventi il tecnico ha decurtato una percentuale per assenza di vizi occulti dal valore di mercato del cespite.

L'intervento che ha condotto all'alterazione delle due bucatore esterne (finestre) del locale cucina e bagno ha alterato il fronte interno del fabbricato. Tale intervento non è ammesso, si configura come abuso e difforme dalle previsioni della normativa vigente per il centro storico e non risulta sanabile. Si deve prevedere, quindi, l'eliminazione degli abusi e il ripristino dello stato dei luoghi mediante il ripristino dell'ubicazione delle bucatore originarie. Per tale intervento si prevede un costo a forfait di circa 2.000,00 euro, comprensivi di oneri tecnici e trasporto a discarica autorizzata.

In considerazione dell'approssimazione del grafico catastale, la diversa rappresentazione grafica del locale wc ubicato sul terrazzo è stata fatta rientrare nella decurtazione della percentuale per assenza di vizi occulti dal valore di mercato del cespite.

#### Dal punto di vista urbanistico

L'esperto ha rilevato che:

Dalla tav. 6 della Zonizzazione foglio n.14, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella zona A "Insediamenti di interesse storico".

In riferimento alla Tav.7 foglio 14 IV "Centro storico - classificazione tipologica", Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, il fabbricato in oggetto è classificato come "Unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte" i cui interventi previsti sono regolati dalla normativa tipologica riportata nella parte II delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.).

Il fabbricato dov'è ubicato il bene ricade nell'area di interesse archeologico ai sensi della Lgs 42/2004 e s.m.i. (tav.14 vincoli e aree di interesse archeologico foglio 3 della variante PRG).

#### Provenienza

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di atto di donazione del 10/06/1977 rep. 139473 racc. 3564 per notaio dott.ssa Laino Giuseppina, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli I il 23/06/1977 ai nn. 9590/6934.

#### LOTTO DUE

Piena proprietà di un appartamento sito in Napoli alla Vico Solitaria n. 10, primo piano, disposto su due livelli, composto da ingresso, camera, cucina con zona pranzo, bagno e balcone. L'immobile si presenta in medie condizioni di manutenzione. Esso ha una superficie utile netta di mq. 49,18, una superficie non residenziale di mq. 1,50. La superficie commerciale totale è di mq. 59,75.

Dati catastali: l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione sez. SFE Fg. 3 P.lla 220 Sub. 19, cat. A/4, classe 5, vani 2,5, r.c. € 213,04, VICO DELLA SOLITARIA n. 10, Piano 1"

Confini: a nord con vico Solitaria, ad est ed ovest con a.u.i., a sud con cortile fabbricato e pianerottolo comune.

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e parti comuni.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura che scadrà il 01/03/2030. Il canone di locazione pattuito è di € 350,00 mensili.

**Prezzo a base d'asta € 130.100,00 (centotrentamilacento/00);**

**Offerta minima: € 97.575,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00**

#### Dal punto di vista catastale

Dalla perizia di stima a firma dell'Arch. Laura Ferrante, cui si rinvia, risulta che non si è rinvenuta agli atti dell'Agenzia del Territorio né del suo archivio planimetria catastale (attuale/storica) di sorta associata al cespite de quo per cui non è stato possibile effettuare alcuna comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi effettuato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale del cespite e quindi verificarne la conformità. Inoltre, nella visura catastale non sono indicati i dati di superficie.

#### Dal punto di vista edilizio

Dalla citata perizia di stima, cui si rinvia, risulta che il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è di base ottocentesca, quindi costruito in data antecedente al 1935. Non risulta esservi pertanto concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

La destinazione d'uso del cespite pignorato, corrispondente abitazioni di tipo popolare A/4 risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Non essendo stati reperiti grafici né qualsivoglia documentazione da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, né planimetria catastale associata al cespite de quo, non è stato possibile effettuare alcuna comparazione grafica del rilievo dello stato attuale dei luoghi con il suo stato originario.

L'esperto ha richiesto la busta dell'accatastamento originario del cespite staggito presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio in data 20/05/2024 prot. 85849 al fine di verificarne la consistenza originaria ma l'ufficio ha risposto che tale documentazione non è momentaneamente reperibile, causa temporanea indisponibilità di accesso a parti di archivio cartaceo.

Stante ciò, il tecnico afferma che le informazioni sulla consistenza catastale del cespite desumibili dalla visura catastale storica (2,5 vani catastali) e dal titolo di provenienza (2 vani e accessori), risultano in linea con la consistenza dello stato dei luoghi riscontrata in fase di accesso.

#### Dal punto di vista urbanistico

L'esperto ha rilevato che:

Dalla tav. 6 della Zonizzazione foglio n.14, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella zona A "Insediamenti di interesse storico".

In riferimento alla Tav.7 foglio 14 IV "Centro storico - classificazione tipologica", Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, il fabbricato in oggetto è classificato come "Unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte" i cui interventi previsti sono regolati dalla normativa tipologica riportata nella parte II delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.).

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica all'art. 76, parte II Disciplina del centro storico, delle Norme Tecniche d'Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Il tecnico evidenzia inoltre che dalle verifiche effettuate in fase di accesso è emerso che l'altezza netta del locale cucina/soggiorno, pari a 2,46 m, non soddisfa i requisiti minimi dell'abitabilità previsti dall'art.43, comma 2, lett. b della legge 457/78 e s.m.i. di guisa che tale locale potrà quindi essere utilizzato unicamente come deposito/locale accessorio.

Data l'assenza di qualsivoglia planimetria catastale del cespite è da prevederne l'inserimento con i relativi dati di superficie presso l'Agenzia del Territorio mediante pratica DOCFA, il cui costo è stimato, comprensivo di oneri tecnici, in 500,00 euro.

Il fabbricato dov'è ubicato il bene 1 ricade nell'area di interesse archeologico ai sensi della Lgs 42/2004 e s.m.i. (tav.14 vincoli e aree di interesse archeologico foglio 3 della variante PRG).

### Provenienza

l'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di atto di donazione del 10/06/1977 rep. 139473 racc. 3564 per notaio dott.ssa Laino Giuseppina, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 1 il 23/06/1977 ai nn. 9590/6934.

\*\*\*\*

Gli immobili in vendita risultano, comunque, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Per ogni eventuale informazione rivolgersi in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o al professionista delegato e custode giudiziario avv. Caterina Orditura, tel. 3517635971 – mail [korditura@hotmail.com](mailto:korditura@hotmail.com).

Il professionista delegato

Avv. Caterina Orditura

ORDITURA CATERINA  
2026.05.18 20:22:13

CN-ORDITURA CATERINA  
C/IT  
ORDINE DEGLI AVVOCATI DI NAPOLI  
2.6.4.07-VATTI/8901289/033

RSA2048.ppt