



L & LAB

LITIGATION AND LEGAL ADVICE BARRISTERS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Esec. Imm. - G.E. Dott.ssa Asprone - R.G.E. 273/2024

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ' TELEMATICA ED EVENTUALE GARA ASINCRONA

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. come novellati dalla Legge n. 132/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Avv. Ersilio Luca Capone, domiciliato per la carica in Napoli, alla Via Giuseppe Recco 23, delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 273/2024, con provvedimento depositato dal G.E. Dott.ssa Elisa Asprone, in data 6/03/2026;

#### AVVISA CHE

il giorno **15/09/2026**, alle ore 16:30 e segg. (con termine per la presentazione delle offerte ore 23:59 del 14/09/2026), presso lo studio del Professionista Delegato - **L&LAB litigation and legal advice barristers** - sito in Napoli, alla Via Giuseppe Recco 23, piano 6, Interno 16 è fissata, avanti al sottoscritto professionista, la

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ' TELEMATICA ED EVENTUALE GARA ASINCRONA SECONDO IL SISTEMA DEI PLURIMI RILANCI

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., i seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia, del 30/01/2026, depositata a firma dell'Arch. Erminia Sicignano, depositate nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicate sul P.V.P. ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui predetti beni:

#### DESCRIZIONE DEI BENI

**LOTTO 1** - Quota di 1/1 del diritto di proprietà di unità immobiliare collocata al piano ammezzato (catastalmente piano terra), ubicata in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, attualmente utilizzata come abitazione, composta da pranzo/cucina con bagno oltre due ambienti su soppalco, al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito: Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 16 - categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale 64 mq



TEL: 081 19001301 - FAX 081 0105053



info@llab.lawyer



VIA GIUSEPPE RECCO 23 - 80128 NAPOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®





(Totale escluse aree scoperte 64.00 mq) – Rendita € 69,72 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 - Piano T. L'immobile, nell'intera consistenza, confina a nord con immobile sub 78, a sud con immobile di proprietà aliena, ad est con vano scala, ad ovest con proprietà aliena. Lo stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 19.12.2008, a meno dell'errata rappresentazione della scala di accesso al soppalco. Tuttavia, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale storica, emerge il frazionamento dell'originaria consistenza, dovuto alla realizzazione di un disimpegno di ingresso comune con l'adiacente immobile identificato al sub 78 di cui al LOTTO 2.

Occupazione: L'unità è occupata in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 2/08/2018 e della durata di anni 4 + 4 e con canone locatizio pari ad € 100,00 mensili.

**PREZZO BASE: € 30.000,00**

OFFERTA MINIMA: € 22.500,00 (pari al 75% del prezzo base di € 30.000,00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA FRA OFFERENTI: € 500,00

LOTTO 2 - Quota di 1/1 del diritto di proprietà di due unità immobiliari, attualmente utilizzate come abitazioni con autonomi ingressi, collocate al piano ammezzato (catastalmente piano primo), ubicate in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, composte da:

- la prima (attuale sub 77), ingresso, pranzo/cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio;
- la seconda (attuale sub 78), due ambienti, cucina e bagno.

il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 77 - categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 89 mq (Totale escluse aree scoperte 89.00 mq) – Rendita €162,68 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 – Int.

A - Piano 1;

Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 78 - categoria A/10 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 41 mq – Rendita € 774,69 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 – Int. B - Piano 1.



L'immobile, nell'intera consistenza, confina a nord con immobile di altra proprietà, a sud con immobile sub 16, cortile ed androne, ad est con androne del civico n.15, ad ovest con proprietà aliena.

Per il sub 77 lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 4.2.2009, per le seguenti difformità: Realizzazione del balcone che prospetta sul cortile e trasformazione delle finestre in porte finestre.

Per il sub 78 lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 16.4.2009, per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale storica, emerge che l'ingresso attuale avviene dal disimpegno di pertinenza esclusiva dell'adiacente Sub 16 - Lotto 1.

Occupazione: Le unità sono occupate da terzi privi di titolo opponibile alla procedura.

**PREZZO BASE: € 97.000,00**

OFFERTA MINIMA: € 72.750,00 (pari al 75% del prezzo base di € 97.000,00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA FRA OFFERENTI: € 1.000,00

LOTTO 3 - Quota di 1/1 del diritto di proprietà di unità immobiliare (attualmente utilizzata come abitazione) tra piano terra e piano ammezzato, ubicata in Napoli, al vico della Noce a Fonseca n.5, composta da ingresso con bagno al piano terra e da due ambienti al piano ammezzato, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

Sezione STE - Foglio 6 - p.lla 220 - sub 16 - categoria A/5 - Classe 4 - Consistenza 1vani - Superficie catastale 39 mq (Totale escluse aree scoperte 39.00 mq) - Rendita €34,09 - Indirizzo catastale vico della Noce a Fonseca n.5 - Piano T.

L'immobile, nell'intera consistenza, confina a nord con immobile di altra proprietà, a sud con immobile di altra proprietà, ad est con cortile, ad ovest con immobile di altra proprietà.



Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Realizzazione di una finestra nel bagno.

Occupazione: L'unità è occupata in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 2/08/2018 e della durata di anni 4 + 4 e con canone locatizio pari ad € 80,00 mensili.

**PREZZO BASE: € 32.000,00**

OFFERTA MINIMA: € 24.000,00 (pari al 75% del prezzo base di € 32.000,00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA FRA OFFERENTI: € 500,00

### PROVENIENZA

Lotto 1: atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008 rep. 97766 raccolta 36738 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.11.2008 Registro Generale 44513 Registro Particolare 29879

Lotto 2: atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008 rep. 97766 raccolta 36738 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.11.2008 Registro Generale 44513 Registro Particolare 29879

Lotto 3: atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna del 7.7.2008 rep. 97326 raccolta 36359 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10.7.2008 Registro Generale 25720 Registro Particolare 16620

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale del 30/01/2026 emerge che

*Lotto 1 "Stante la remota costruzione del fabbricato e del cespite pignorato, come detto, non è rinvenibile alcuna pratica edilizia pertanto ad oggi, gli unici grafici riconducibili all'immobile in oggetto sono la planimetria catastale attuale e quella storica che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile... La difformità di cui al punto 1) non può essere sanata in quanto rappresenta un aumento di superficie non consentito dalla normativa edilizia/urbanistica vigente ed inoltre, realizzato su un immobile sottoposto a vincolo archeologico da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione del soppalco ed il ripristino della muratura, previa acquisizione del parere del*



competente ufficio della Soprintendenza, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile. Si valuta che il costo forfettario per spese tecniche ed intervento di ripristino è pari almeno a € 15.000,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a €516,00. Si specifica che, all'attualità, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione dell'opera ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato e che, secondo la normativa vigente, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica dell'incidenza strutturale dell'opera di demolizione rispetto alla struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria. Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria storica e quella attuale, si evidenziano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3b): 1) Realizzazione di soppalco e scala di accesso; 2) Frazionamento mediante la realizzazione di un disimpegno d'accesso comune con l'immobile adiacente; 3) Diversa distribuzione degli spazi interni. La difformità di cui al punto 2) non può essere sanata in quanto in contrasto con la normativa edilizia/urbanistica vigente e regolamento edilizio del comune di Napoli per il centro storico che regola le opere volte al frazionamento degli immobili e che non consente il frazionamento al di fuori della maglia strutturale dell'unità edilizia originaria. Tale circostanza determina l'obbligo di ripristinare l'originaria consistenza dell'unità edilizia, con l'ingresso al cespite (come rappresentato nella planimetria catastale storica) direttamente dalla scala condominiale, con un costo pari almeno a € 3.500,00, previa istanza all'ufficio antiabusivismo e previa eliminazione, a carico dell'aggiudicatario del LOTTO 2, della porta di ingresso dell'adiacente unità immobiliare identificata al sub 78. La difformità di cui al punto 3) potrà essere sanata, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e previa demolizione del



soppalco, ripristino della muratura e dell'originario ingresso al cespite e previa presentazione di istanza al competente Ufficio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Si rappresenta che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria delle pratiche edilizie citate, non vincolano gli enti preposti al rilascio del titolo, né preclude alle amministrazioni competenti, la facoltà di rideterminare in fase definitiva di istruttoria, le somme a darsi e/o di emettere motivato diniego. Si specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo archeologico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Si rappresenta inoltre, che per quanto l'immobile sia censito catastalmente come abitazione popolare ed attualmente, sia utilizzato come abitazione, l'immobile non può avere tale utilizzo residenziale, in quanto le dotazioni igienico-sanitarie attuali, con particolare riferimento alla presenza di una finestra che prospetta nel vano scala e non verso uno spazio aperto esterno ed il rapporto tra la superficie apribile della finestra e la superficie calpestabile dell'ambiente, sono in contrasto con i requisiti igienico sanitari per destinazione residenziale. Il cespite pignorato dunque, non può avere un uso residenziale. Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.”

Lotto 2: “Stante la remota costruzione del fabbricato e del cespite pignorato, come detto, non è rinvenibile alcuna pratica edilizia pertanto ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale



attuale e quella storica che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria storica e quella attuale, si evidenziano le seguenti difformità (cfr. Allegato 10 - doc. 3b): 1) Frazionamento in due distinte unità immobiliari; 2) Realizzazione del balcone che prospetta sul cortile e trasformazione delle finestre in porte finestre. 3) Diverso posizionamento della scala; 4) Diversa distribuzione degli spazi interni; 5) Realizzazione del vano di accesso del sub 78 e fusione con l'adiacente sub 16. Si rappresenta inoltre che, come è possibile riscontrare dalla visura catastale del sub 78, per tale cespite è stata effettuata una variazione di destinazione d'uso da A/5 ad A/10... Le difformità di cui ai punti 1), 2), 5) e la variazione della destinazione d'uso per il sub 78 (da A/5 a A/10), non possono essere sanate in quanto in contrasto con la normativa edilizia/urbanistica vigente che regola le opere volte al frazionamento degli immobili, in quanto realizzato su un immobile sottoposto a vincolo archeologico da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio ed in quanto l'unità immobiliare al sub 78 (considerate le caratteristiche di superficie, di altezza e di illuminazione/ricambi aria) non può essere autonomamente utilizzata, inoltre il balcone costituisce aumento di superficie non residenziale. Si deve quindi prevedere il ripristino volto a ricostituire l'originaria consistenza del cespite, da operarsi mediante, ripristino dell'originario vano di comunicazione tra il sub 77 e sub 78 (come rappresentato nelle planimetrie storiche), demolizione del balcone realizzato nel cortile, ripristino originari vani finestra, eliminazione della porta di ingresso dell'unità immobiliare identificata al sub 78 (che attualmente avviene dal disimpegno dell'adiacente immobile identificato al sub 16 di cui al LOTTO 1), attraverso la compagnatura del vano di ingresso, il tutto previa acquisizione del parere del competente ufficio della Soprintendenza, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile. Si valuta che il costo forfettario per spese tecniche ed intervento di ripristino è pari almeno a € 12.000,00 previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a €516,00. Si specifica che, all'attualità, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica



che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione dell'opera ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato e che, secondo la normativa vigente, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica dell'incidenza strutturale dell'opera di demolizione rispetto alla struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria. Le difformità di cui ai punti 3) e 4) potranno essere sanate, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, previo ripristino dell'originaria consistenza del cespite e previa presentazione di istanza al competente Ufficio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Si specifica che, all'attualità, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato per l'esecuzione della scala e che pertanto, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica dell'incidenza strutturale dell'opera di ripristino della scala rispetto alla struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria. Si rappresenta che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria delle pratiche edilizie citate, non vincolano gli enti preposti al rilascio del titolo, né preclude alle amministrazioni competenti, la facoltà di rideterminare in fase definitiva di istruttoria, le somme a darsi e/o di emettere motivato diniego. Si specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo archeologico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Si rappresenta inoltre, che per quanto il sub 77 sia censito catastalmente come abitazione popolare ed il sub 78 sia censito catastalmente come ufficio ed attualmente, entrambi gli immobili siano utilizzati come abitazioni, i cespiti non possono avere né un



utilizzo residenziale (sub 77) né un utilizzo ad ufficio (sub 78), sia perché le altezze rinvenute sono inferiori a quelle minime imposte dal Regolamento Edilizio, sia perché il sub 78, come già detto, non può essere autonomamente utilizzato in quanto presenta requisiti dimensionali e rapporti aero-illuminanti in contrasto con i requisiti minimi imposti dai regolamenti igienico sanitari. I cespiti pignorati dunque, non possono avere né uso residenziale né uso ufficio. Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015"

Lotto 3 "Stante la remota costruzione del fabbricato e del cespite pignorato, come detto, non è rinvenibile alcuna pratica edilizia pertanto ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria attuale, risalente al 1939, si evidenziano le seguenti difformità (cfr. Allegato 16 - doc. 3b): 1) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra; 2) Realizzazione della finestra nel bagno... La difformità di cui al punto 1) potrà essere sanata, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, previo ripristino del vano murario in luogo della finestra del bagno e previa presentazione di istanza al competente Ufficio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio a cui è rimandata ogni determinazione





definitiva riguardo al rilascio o al diniego dell'autorizzazione. Le difformità di cui al punto 2) non può essere sanata in quanto rappresenta una variazione di prospetto non consentito dalla normativa edilizia/urbanistica vigente ed inoltre, realizzato su un immobile sottoposto a vincolo archeologico da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la tompagnatura del vano ed il ripristino della muratura, previa acquisizione del parere del competente ufficio della Soprintendenza, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile. Si valuta che il costo forfettario per spese tecniche ed intervento di ripristino è pari almeno a € 3.500,00 previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a €516,00. Si specifica che, all'attualità, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione dell'opera ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato e che, secondo la normativa vigente, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica della struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria. Si specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo archeologico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Si rappresenta inoltre che, per quanto l'immobile sia censito catastalmente come abitazione ultrapopolare ed attualmente, sia utilizzato come abitazione, il cespite non può avere un utilizzo residenziale, in quanto le altezze rinvenute sono inferiori a quelle minime imposte dal Regolamento Edilizio. Il cespite pignorato dunque, non può avere un uso residenziale. Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore



*dell'ultima legge sul condono 326/2003. Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015"*

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Dall'elaborato peritale del 30/01/2026 emerge che:

*Lotto 1 "Lo stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 19.12.2008 (cfr. Allegato 3 - doc. 3a), a meno dell'errata rappresentazione della scala di accesso al soppalco. Tuttavia, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale storica, emerge il frazionamento dell'originaria consistenza, dovuto alla realizzazione di un disimpegno di ingresso comune con l'adiacente immobile identificato al sub 78 di cui al LOTTO 2. Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico. Dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi, come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica, sarà necessario presentare pratica Docfa presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, con un costo pari ad € 500,00"*

*Lotto 2: "Per il sub 77 lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 4.2.2009 (cfr. Allegato 10 - doc. 3a), per le seguenti difformità: 1) Realizzazione del balcone che prospetta sul cortile e trasformazione delle finestre in porte finestre. Per il sub 78 lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 16.4.2009 (cfr. Allegato 10 - doc. 3a), per le seguenti difformità: 2) Diversa distribuzione degli spazi interni, 3) Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale storica, emerge che l'ingresso attuale avviene dal disimpegno di pertinenza esclusiva dell'adiacente Sub 16 - Lotto 1. Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo*



*stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico. Dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi, come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica, sarà necessario ripresentare pratica Docfa presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio con un costo pari ad € 500,00"*

*Lotto 3: "Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale (cfr. Allegato 16 - doc. 3a), per le seguenti difformità: 1) Diversa distribuzione degli spazi interni; 2) Realizzazione di una finestra nel bagno. Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico. Dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi, come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica, sarà necessario ripresentare pratica Docfa presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio con un costo pari ad € 500,00"*

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A
- Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv. Ersilio Luca Capone.

La vendita avrà luogo 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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 suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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).

L'offerente è tenuto a prendere cognizione ed a documentarsi sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto di vendita. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### **A. OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web “offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il portale il portale del gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

**Le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del 14/09/2026, giorno precedente la data fissata per la vendita.**

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell'art. 571, co. 3, cpc.

#### **B. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015<sup>1</sup>, con la

---

<sup>1</sup>L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico





precisazione 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.

### C. ALLEGATI ALL'OFFERTA:

All'offerta devono essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: - IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) 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;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

---

*effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization"*



#### D. PRESENTAZIONE OFFERTA

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può

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

b) essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati 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 telematica (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).

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

Nei soli 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 nell'ultimo giorno utile, l'offerta può essere formulata mediante





invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato [ersilioluca.capone@pec.it](mailto:ersilioluca.capone@pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **E. CAUZIONE**

L'importo della cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto:

- dovrà essere versata necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN indicato al precedente punto B.a);
- il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 273 24 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 resta a carico dell'offerente quali che siano le cause;

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

- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

#### **F. ESAME DELLE OFFERTE**

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite



l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta dovesse essere pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta dovesse essere inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale). In tal caso caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel successivo punto G).

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle





determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine 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) dovesse essere 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) dovesse essere inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **G. GARA TRA GLI OFFERENTI**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il rilancio minimo è quello sopra indicato;



ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- 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 avrà avviato la gara;
- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI: 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.

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 ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

## H. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE



Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) 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 sia 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### I. SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta oppure, ove non sia indicato, nel termine di **120 giorni** (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ciò anche nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa, a mezzo:

- i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura sopra indicato (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
- ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. / R.G.E..

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art 587 c.p.c..



Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario deve rilasciare - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo o di mancato rilascio della dichiarazione contenente le informazioni e di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231, nel medesimo termine, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa.

#### **J. FONDO SPESE**

L'aggiudicatario unitamente al saldo prezzo dovrà versare un importo a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla diversa somma che il delegato riterrà congrua.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227



del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, nonché l'ordinanza di delega emessa del Giudice dell'Esecuzione.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Per informazioni ci si può rivolgere all'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli ed all'Avv. Ersilio Luca Capone (TEL 081\19001301 FAX 081\0810105053 nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì pomeriggio; EMAIL: e.capone@llab.lawyer), il quale, in qualità di custode giudiziario e di professionista delegato è, altresì, disponibile, su appuntamento da richiedere con preavviso di almeno quindici giorni, a far visionare l'immobile ai potenziali acquirenti, accompagnandoli personalmente ovvero a mezzo delegato.

Napoli, 21/05/2026

**Il Professionista Delegato per le operazioni di  
vendita**

***Avv. Ersilio Luca Capone***

