

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 465/24

G.E: DR. ROBERTO PELUSO

CUSTODE GIUDIZIARIO/PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV.
GIAMPAOLO FRANZESE.

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON
EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

Presso lo studio sito in **Napoli** alla **Via Nicolardi, 57** innanzi al **professionista delegato** (anche custode giudiziario) alle operazioni di vendita, **Avv. Giampaolo Franzese** tel.081/5922653.

è stata fissata

per il giorno **16/12/25** alle ore **11.00** la **vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona previa verifica dell'ammissibilità delle offerte;**

– con **termine** fino alle ore **23.59** del giorno **15/12/25** per il **deposito** delle offerte;

– in caso di **più offerte ammissibili** la **gara** avrà luogo nella forma di **vendita asincrona** e **terminerà** alle **ore 11.00** del **18/12/25**,

– un **prolungamento gara/extra time** di **15 minuti** in caso di rilancio pervenuto **15 minuti prima delle ore 11,00 del 18/12/25**; detti prolungamenti possono esserci **automaticamente** per **16 volte** per una **durata massima di 4 ore** della gara che in ogni caso si **concluderà** il **18/12/25**;

– la **deliberazione finale** sulle offerte avverrà il giorno **19/12/25**.

del seguente **bene immobile** analiticamente descritto nella **CTU** allegata al fascicolo della esecuzione:

APPARTAMENTO

sito in Napoli alla Via De Niso, 10, Piano T, in **NCEU Sez. CHI, fl. 21, p.lla 217, sub. 13 (ex sub. 11), cat A/4, classe 6, vani catastali 7, rc. 795,34 e superficie commerciale totale 152,44 mq**

L'immobile è stato **pignorato per intero**.

CONFINI:

sud con Via De Niso,

ovest con Via Salvatore Ferrara,

est con vano scala

nord con altra proprietà.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento di tipo economico di media/grande dimensione.

Doppia esposizione: sud/ovest.

Composto da: **salone con zona pranzo e angolo cottura e con soppalco adibito a zona soggiorno, 1 camera con soppalco adibito a zona notte, 1 camera adibita a cabina/armadio con bagno di pertinenza, 2 bagni, disimpegno e ripostiglio.**

Inoltre vi è una corte esclusiva di 150 mq.

Le finiture sono di **buona qualità**.

Gli infissi esterni sono in **alluminio**.

Le porte interne sono in **legno**.

Vi sono **tracce di umidità sull'intradosso del solaio di copertura**.

Vi sono impianti: **a gas, idrico – sanitario, di riscaldamento autonomo, elettrico, di condizionamento, di luci di emergenza e citofonico.**

CONFORMITA' NORMATIVA IMPIANTI

Mancante. Si richiedono interventi specifici al costo di **€.3.000,00**

APE

Mancante. Il costo per l'attestazione è di **€.300,00**

DIFFORMITA' CATASTALI

Vi è una **discrasia** tra la **superficie catastale totale ed esclusa delle aree scoperte** pari rispettivamente a 163 mq e 148 mq e la **superficie commerciale totale ed esclusa dalle aree scoperte rilevata in sede di accesso** pari rispettivamente a 152,44 mq e 137,46 mq.

Di conseguenza è **errata** anche la **rendita catastale**.

Si richiede una pratica **DOCFA** al costo di **€.400,00**

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Il fabbricato dov'è sito l'appartamento è stato **realizzato prima del 1935**.

Non vi è concessione edilizia o in sanatoria.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto al grafico catastale.

Nello specifico:

vi è una **diversa distribuzione degli spazi** per la quale si può ottenere una sanatoria a seguito dell'accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del DPR 308/01;

la **mancata indicazione dell'area esterna di pertinenza** ma ciò può essere dovuto alla sua mancata rappresentazione grafica;

vi è un **aumento della volumetria** – vizio non sanabile e va ripristinato lo stato dei luoghi;

la **struttura del soppalco** per il quale **non vi è un'autorizzazione o un'istanza di condono** - vizio non sanabile e va ripristinato lo stato dei luoghi;

presenza del **passo carraio** per il quale occorre depositare un'istanza di concessione in sanatoria presso gli uffici della X municipalità del Comune di Napoli

CONDOMINIO

Non vi è condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è **occupato dall'esecutata e dai suoi figli**

USI CIVICI

Nessuno

PREZZO BASE

€. 270.600,00

OFFERTA MINIMA

€.202.950,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

€. 2.000,00

PUBBLICITA' EX ART 490 C.P.C

Portale delle vendite pubbliche

www.astegiudiziarie.it,

www.reteaste.it

www.asteannunci.it

www.astelegale.net,

casa.it,

idealista.it

bakeka.it

numero 500 missive ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Pagina Facebook “Aste Giudiziarie Inlinea Tribunale di Napoli”

Pagina Instagram “astalegale_tribunalenapoli”

GESTORE DELLA VENDITA

SOCIETA' ASTALEGALE.NET S.P.A

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

WWW.SPAZIOASTE.IT

REFERENTE DELLA PROCEDURA

Avv. GIAMPAOLO FRANZESE

MODALITA DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

L'**offerta** può essere formulata esclusivamente con **modalità telematiche** tramite il **modulo web “offerta telematica”** fornito da **Ministero della Giustizia** ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

L'**offerta** deve contenere i requisiti di cui all'**art. 12 del DM n. 32/2015** con la 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**.

L'offerta deve contenere:

-) il **cognome**, il **nome**, il **luogo**, la **data di nascita**, il **codice fiscale**, lo **stato civile** (con l'indicazione del regime patrimoniale coniugale), il **domicilio** e il **recapito telefonico**;
-) se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, occorre allegare la copia sia del **documento d'identità** che del **codice fiscale del coniuge**;
-) se l'**offerente è minorenni o interdetto o inabilitato**, occorre allegare la **copia** sia del **documento d'identità** sia del **codice fiscale del soggetto offerente** e del **soggetto che sottoscrive l'offerta coniuge** e sia l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**;
-) se l'**offerente è una società o un ente** l'offerta dovrà essere sottoscritta dal **legale rappresentante** con allegata **visura camerale** e/o **certificazione equipollente**;
-) se l'**offerta è formulata da più persone**, occorre allegare la **procura**

rilasciata dagli **altri offerenti** per **atto pubblico** o **scrittura privata autenticata** rilasciato al soggetto che effettuata l'offerta;

-) qualora l'offerta sia depositata 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;

-) la **dichiarazione di residenza** o l'**elezione di domicilio** nel comune nel quale ha sede il **tribunale** o indicare il **proprio indirizzo di posta elettronica certificata** risultante da **pubblici elenchi** o la **elezione di un domicilio digitale speciale** ai sensi dell'art. 74 disp. att. c.p.c novellato dal Dlgs 31/10/24 n. 164;

-) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-) l'indicazione del prezzo offerto che **non potrà essere inferiore ad €.202.950,00** come in precedenza indicato, a pena d'inefficacia dell'offerta;

-) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non deve superiore a **120 giorni**;

-) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

-) copia del **bonifico bancario**, con causale "**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 465/2024 – VERSAMENTO CAUZIONE**", a titolo di **cauzione pari al 10% del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad €.202.950,00** intestato a **TRIBUNALE DI NAPOLI** da accreditare sul **conto corrente** intestato a **ASTALEGALE S.P.A** aperto presso la **BANCA SELLA** avente il seguente **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672** da effettuarsi in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23,59 del giorno 15/12/25 con l'espresso avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause

-) l'offerta deve essere **sottoscritta** con **firma digitale** e trasmessa a mezzo di **casella di posta elettronica certificata** oppure deve 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 suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente;

-) sia l'offerta che i relativi documenti devono essere trasmessi all'indirizzo pec: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che l'offerta si intende **depositata** al momento in cui viene generata la **ricevuta completa di avvenuta consegna** da parte del **gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;**

-) l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per con **modalità telematica;**

-) l'offerta presentata nella **vendita senza incanto è irrevocabile**. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in un caso di unico offerente.

DELIBERAZIONE FINALE SULLE OFFERTE

Nella **deliberazione finale** sulle offerte, il professionista delegato individuerà la **migliore tra le stesse** tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: **a) in caso di rilanci il maggiore importo del prezzo offerto, b) in caso di mancanza di rilanci: b1) a parità di prezzo offerto, il maggior importo della cauzione prestata; b2) a parità altresì di cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del prezzo, b3) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, la priorità temporale nel deposito dell'offerta;**

SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Il versamento del saldo del prezzo deve avvenire **senza alcuna sospensione feriale**, nel termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione a mezzo **bonifico bancario** sul **conto corrente n.1000/00009665** intestato al **Tribunale di Napoli** avente **IBAN IT61E0306903529100000009665** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) oppure a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato **TRIBUNALE DI NAPOLI - PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NRGE 465/24** da rimettere al sottoscritto delegato alla vendita.

con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi - ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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

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

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria dell'esecuzione immobiliare, dal custode giudiziario/professionista delegato alla vendita **Avv. Giampaolo Franzese (tel. 081/5922653)** e sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**

Il presente avviso di vendita è stato redatto secondo le disposizioni della legge 132/15

Napoli 07/07/25

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Giampaolo FRANZESE