



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**NOTAIO ANDREA VALENTE**

Via dei Mille n. 49 – 80121 Napoli  
Tel. 081403504 - 081410216

PEC: andrea.valente@pec.notariato.it – MAIL: deleghe@notaioandreavalente.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Dott. Guglielmo MANERA**

**Procedura esecutiva n. 539/23 RGE**

**AVVISO DI VENDITA**

Il **Notaio Andrea VALENTE**, CF VLNNDR65L12F839A, PEC andrea.valente@pec.notariato.it, con ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, delegato alle operazioni vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

**RENDE NOTO**

che il giorno **17 (diciassette) dicembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:00** presso il suo ufficio secondario si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**COMPENDIO IMMOBILIARE**

come da ordinanza di delega e da Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal nominato Esperto Stimatore Arch. Luca DI MEGLIO, depositata in atti e alla quale si rinvia per ogni più completa descrizione (di seguito denominata CTU), consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it), nonché sui siti [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di un immobile in Napoli Via Salita Capodimonte n. 10 identificato in C.F. Sez. STE; Foglio 4 P.IIa 210 Sub 46 Cat A/5;

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito in Napoli, alla "Via Salita Capodimonte" n. 10, piano quarto, ed appartiene ad un fabbricato residenziale costruito in data antecedente al 1935, con struttura portante in muratura di tufo, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio a Corte, composto da un piano terra e, da quattro ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione. Lo stabile ha doppio ingresso: uno posto all'altezza del civico 8 e l'altro all'altezza del civico 10 di Via "Salita Capodimonte" ed è servito da due corpi scala, entrambi privi di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione sia internamente (androne e corpo scala), che esternamente (facciate esterne, All. 9- Foto da 1 a 8), nell'ambito del comune di Napoli è posto in una zona centrale, appartenente al centro storico della città, quartiere Sanità

L'immobile è identificato al CF del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ STE; Foglio 4; Particella 210; Sub. 46; Cat. A/5; Classe. 5; Consistenza 1 vano; Rendita € 39,77.

All'appartamento si accede, in particolare, entrando dall'androne del fabbricato,

posto all'altezza del civico 10 di Via Salita Capodimonte, da cui, salendo la scala ellittica interna, sino al terrazzino scoperto comune e al ballatoio comune del IV° piano, entrando dalla prima porta a destra del suddetto ballatoio. L'immobile è dotato di unica esposizione ad Est, con porta-finestra sul balcone prospiciente Via salita Capodimonte, su cui affaccia il Living ingresso-cucina-soggiorno-letto.

L'appartamento è costituito da: un (1) Living ingresso-cucina-soggiorno-letto; un (1) balcone; un (1) servizio igienico (W.C.); un (1) deposito-lavanderia (pertinenziale esterno).

Entrando dal portoncino d'ingresso si accede ad un grande ambiente Living ingresso-cucina-soggiorno-letto, dotato di affaccio con porta-finestra ad Est su balcone prospiciente Via salita Capodimonte. Dal suddetto ambiente, da una porta posta a destra dell'ingresso, si accede al bagno, privo di finestre, dotato unico servizio, con lavabo e piatto doccia a pavimento (W.C.), sormontato da un soppalco ad uso ripostiglio accessibile dall'ingresso-soggiorno. L'immobile è dotato di un piccolo deposito-lavanderia, pertinenziale, non abitabile, posto sul terrazzo comune posto al livello del pianerottolo comune d'ingresso all'appartamento.

Il living ha un'altezza netta utile (misurata dal pavimento al soffitto), pari a 3,40 m, mentre il W.C. ha altezza pari a 2,25 m. La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 19,00 mq. La superficie lorda (SL) è pari a 25,00 mq. La superficie Commerciale (SC) è pari a 26,00 mq.

Allo stato, l'appartamento appare in discrete condizioni interne. I pavimenti del living sono in piastrelle di gres porcellanato formato 40x40 effetto pietra, di colore ghiaccio, montato a 45°; i pavimenti del bagno, sono in piastrelle di ceramica tipo 10x10 di colore nero, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in gres porcellanato, tipo 20x20cm, montati a 90° di bianco. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate; le porte interne sono in legno, mentre le invetriate esterne sono in alluminio, con tapparelle in pvc.

L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile della corrente elettrica e alla rete fognaria, ma non a quella del gas metano, la cucina è collegata con una bombola del gas; è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario del bagno e della cucina posto all'interno del W.C., nonché di un condizionatore del tipo a pompa di calore, con split interno e macchina esterna, posto nel living. Gli impianti appaiono funzionanti e in discrete condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.

Confini: l'immobile confina ad Ovest con corpo scale fabbricato, a Nord con pianerottolo comune IV° piano, ad Est con via salita capodimonte e, a Sud con appartamento di aliena proprietà (in C.F.: SEZ STE; Foglio 4; P.IIa 210; Sub 47), salvo diversi e altri.

Vincoli: il CTU riferisce che *"dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli, né diritti demaniali o usi civici, sulla particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato"*.

**Si precisa che il bene pignorato rientra tra quelli sottoposti a vincolo storico-artistico-culturale, appartenendo ad un antico palazzo di epoca pre-ottocentesca, che in quanto Bene Culturale, è gravato da un vincolo puntuale dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Città**

**di Napoli, secondo Decreto Ministeriale del 30 aprile 1993 ex lege 1089/39, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, comma 2 del D.lvo 42/2004 - Parte Seconda, di cui alla trascrizione del 09.01.1996 ai nn. 496 / 419. Secondo l'art. 59, del predetto Decreto Legislativo 42/2004, l'acquirente del bene vincolato, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza, dovrà denunciare entro trenta giorni l'acquisto al Ministero, per l'esercizio del diritto di prelazione, mediante denuncia alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli.**

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio Luigi CASTALDO, in data 29.01.2008, rep. / racc. 14292 / 6147, trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 01 febbraio 2008 ai nn. 3924 / 2438.

#### STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è occupato dalla parte debitrice.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il compendio immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

#### ONERI CONDOMINIALI

Dalla CTU si rileva che non è costituita amministrazione condominiale.

\* \* \* \* \*

**Lo stato dei luoghi:** la CTU rileva che "l'immobile allo stato è privo di planimetria catastale, che risulta non associata, per cui non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale";

**Regolarità urbanistica:** la CTU rileva che "come riportato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dallo scrivente in copia all'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli per la particella di terreno su cui insiste il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di procedura, il suddetto stabile ricade nel perimetro della "Zona A - insediamenti d'interesse storico" della "Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale" approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. Lo stabile è classificato tipologicamente nella Tav. 7 (Foglio 14 I) del Centro Storico quale "unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte". Gli interventi nella zona A sono regolati dagli artt. 26 e 63 mentre le unità edilizie di base preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a corte sono disciplinate dagli artt. 64, 65, 66, 67 e 68 delle Norme Tecniche di Attuazione. Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione sono consentiti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario, nel rispetto di ogni altra norma della disciplina per il centro storico. Inoltre, l'area ricade nelle aree d'interesse archeologico, disciplinate dall'art. 58 delle N.T.A. della suddetta variante, ma non nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n°42, Parte Terza (D.M. 18.05.1999 ex legge 1497/39) - Beni Paesaggistici; **ancora, si evidenzia che l'intero fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto risulta assoggettato ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali.** La destinazione d'uso del fabbricato di cui fa parte

*l'immobile staggito è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968".*

*Regolarità edilizia: la CTU attesta che "Essendo di costruzione precedente al 30.10.1935, data dell'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di titolo abilitativo. Evidentemente sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi legittimi, dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia. Alla luce di quanto esposto, si può affermare che tale fabbricato è sicuramente legittimo, in quanto la sua costruzione è da ritenersi certamente anteriore alla suddetta data per i seguenti motivi: 1) le vigenti norme urbanistiche dettate dalla Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale, approvate con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.6.2004, impongono per il fabbricato accogliente il cespite staggito il rispetto dell'art. 64 che, essendo riferito alle "unità edilizie di base preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a corte", acclarano ampiamente che l'immobile de quo è inserito in un volume edilizio costruito in epoca preottocentesca; 2) Gli elementi architettonici e strutturali del manufatto, in particolare, l'utilizzo di strutture voltate in muratura e in legno per il sostegno degli elementi piani orizzontali e delle scale, ne testimoniano l'antica costruzione. Dunque, la consistenza originaria del suddetto fabbricato, essendo lo stesso di costruzione antecedente al 1935 è sicuramente legittima. Il fabbricato, come confermato anche dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. del Comune di Napoli è stato costruito in assenza di licenza edilizia e per lo stesso non è stata mai rilasciata dichiarazione di abitabilità/agibilità".*

*Il CTU precisa che "l'immobile andrebbe regolarizzato con un ripristino dello stato dei luoghi, previa richiesta di Accertamento di Conformità art. 37, per interventi effettuati in assenza di S.C.I.A., costituiti dalla realizzazione di un soppalco uso ripostiglio che non rispetta le altezze minime abitabili per gli spazi sottostanti, e dalla realizzazione di un piccolo vano deposito-lavanderia su un area comune del fabbricato, i cui costi sono stati sottratti dal valore di mercato stimato del bene"*

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO**

Prezzo base: Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero)

**Offerta minima: Euro 26.250,00**

**(ventiseimiladuecentocinquanta virgola zero zero)**

Rilancio minimo in caso di gara Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

**Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari al 10% al prezzo offerto.**

\*\*\*\*\*

#### **MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito [WWW.ASTETELEMATICHE.IT](http://WWW.ASTETELEMATICHE.IT);

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA è il Notaio Andrea VALENTE

#### **1) OFFERTE**

L'**esame delle offerte** e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire

tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 al modulo web "Offerta Telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

Per partecipare che

- è necessario il versamento anticipato della cauzione prezzo nella percentuale sopra indicata;
- il pagamento del bollo dell'importo di Euro 16,00;
- le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita;
- l'offerta è irrevocabile.

#### A) CONTENUTO DELL'OFFERTA

- I. Dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile, numero di telefono mobile, indirizzo mail e indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta, indicazione della procura rilasciata per atto pubblico). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte con la precisazione che tale limitazione - nell'ambito di vendita in più lotti - opera in relazione al singolo lotto;
- II. Dati dell'offerente, se diverso dal presentatore, (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono mobile, indirizzo mail e indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta) e 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 legale tutore).
- III. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.
- IV. L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), - nel campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- V. Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del

ASTE GIUDIZIARIE® bene per il quale l'offerta è proposta.

VI. La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

B) ALLEGATI ALL'OFFERTA:

I. Fotocopia scannerizzata del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore (non sono ammesse fotografie).

II. Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge in comunione legale dei beni con l'offerente (non sono ammesse fotografie).

III. "Estratto di matrimonio con annotazioni" se il soggetto offerente e coniugato in regime di separazione legale dei beni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

IV. Documentazione attestante il versamento della cauzione (copia scannerizzata della contabile di pagamento - non sono ammesse fotografie) effettuato tramite un unico bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione dalla quale si evinca il codice CRO/TRN.

V. Dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

VI. Se il soggetto offerente è minorenne, 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.

VII. 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 visura camerale aggiornata.

VIII. Se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità.

IX. Se l'offerta è formulata dal presentatore (diverso dall'offerente) e/o dal "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 cpc e 579 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

## 2) SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

A) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC.

B) Direttamente trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso, la

ASTE GIUDIZIARIE

trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR 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). 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, co. 4, D.M. n.32/15.

ASTE GIUDIZIARIE

Il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

ASTE GIUDIZIARIE

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;

ASTE GIUDIZIARIE

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per Legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *.xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si precisa che:

ASTE GIUDIZIARIE

- esclusivamente 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, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato indicato in epigrafe;

ASTE GIUDIZIARIE

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### 3) CAUZIONE PREZZO

ASTE GIUDIZIARIE

La cauzione, per un importo non inferiore a quanto indicato sopra, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita sopra indicato aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

- intestazione: TRIBUNALE DI NAPOLI

- codice IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443

(I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)

Il bonifico con causale "Proc. Esec. n. 539/23 RGE" deve essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si precisa che:

- il rischio del mancato accredito della cauzione in tempo utile resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

#### **4) ESAME E AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore delle vendite sopra indicato;

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega, a cui si rinvia per ogni chiarimento e nel presente avviso di vendita.

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 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- A) Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
- B) Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.

C) Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

D) 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;
- le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

## **5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;

B) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

A) in primo luogo, e in ogni caso, alla gara ex art 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc;

B) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc, alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della miglior offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: - entità del prezzo offerto; - entità della cauzione prestata; - priorità temporale nel deposito dell'offerta.

## 6) GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

- a) 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 sopra indicato.
- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.
- c) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.
- d) la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.
- e) EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate delle 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).
- f) si precisa che il primo prolungamento di 15 (quindici) minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun *extra time* (15 minuti).
- g) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (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).
- h) 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.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

SI RIBADISCE CHE saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'Asta);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi

- le offerte prive della documentazione indicata a pena di inammissibilità.

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;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

## 7) **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, oltre IVA se dovuta, entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale - Cass. Civ. sez III n.18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico.

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 cpc.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso 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.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del Testo Unico Legge Bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di Legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il

trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, ed in ogni caso nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

## **8) FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazione e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo IVA se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

In caso di mancato pagamento della cauzione spese, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione prezzo saranno acquisite a titolo di multa.

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e della cauzione spese da parte dell'aggiudicatario. Si ribadisce che ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

## **9) DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO**

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc, l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21

novembre 2007 n. 231. A tal fine potrà utilizzarsi il modello "antiriciclaggio" consegnato dal professionista delegato.

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

#### **10) ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sulle istanza di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: *a)* la vendita non abbia avuto luogo 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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta e nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; *d)* la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore precedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario;
- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art 586 cpc.

#### **11) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE**

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

#### **12) PRECISAZIONI**

L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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;

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

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta e previo inoltro di apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP), potranno visionare gli immobili per il tramite del custode giudiziario, che potrà inoltre fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di Legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. cpc, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

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

### **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del Notaio Andrea



VALENTE in Napoli alla Via dei Mille n. 49 (tel. 081403504 mail: deleghe@notaioandreavalente.it - richiestavisita@notaioandreavalente.it).



Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/> e sui siti internet sopra indicati.

Napoli, il giorno 27 (ventisette) settembre 2025 (duemilaventicinque)



**Il Professionista Delegato**  
**Notaio Andrea Valente**

