

**TRIBUNALE DI NAPOLI****VII SEZ. CIV. – FALLIMENTARE****FALL. N. 253/2016****G.D. DOTT. EDMONDO CACACE****CURATORE AVV. GIOVANNI AGRUSTI****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO****(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)**

Il sottoscritto Avv. Carlo PENTA (C.F. PNTCRL76P28F839Q), professionista delegato alla vendita del compendio immobiliare – di seguito meglio descritto - costituente attivo del Fallimento " Tribunale di Napoli n. " , giusta ordinanza di delega del 22/5/2024 del G.D., Dott. Eduardo SAVARESE e giusta provvedimenti del nuovo G.D., Dott. Edmondo CACACE, del 5/5/2025 e del 15/1/2026

**AVVISA**

a norma dell'art. 490 c.p.c che il giorno **martedì 16/06/2026 alle ore 11:00 e ss.**, presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Ponte di Tappia n. 82, si procederà all'esame delle offerte ed alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** delle seguenti unità immobiliari, meglio descritte, in ogni loro parte, nella perizia depositata nel fascicolo telematico della predetta procedura fallimentare dal Geom. Dacomo in data 8/3/18, nelle due perizie integrative depositate dall'Ing. Matarese in data 3/1/24, nella perizia di aggiornamento della stima dei lotti 7, 8, 9, 10 del 15/4/25 ed in quella di aggiornamento della stima dei lotti 2 e 4 del 27/11/25, nonché nella relazione notarile ipocatastale ventennale del 4/1/24 ad opera del notaio Veronica De Casamassimi, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio per quanto concerne le caratteristiche, gli oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto del presente avviso.

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI IN VENDITA:**

**DIRITTO:** Quota pari a **1/1** della **piena proprietà** delle seguenti **5 unità immobiliari**, suddivise nei seguenti **5 LOTTI:**

**I) LOTTO N. 2:** N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al **Fg. 3, p.lla 97, sub.ni 220-221-225**, cat. C/2, **ubicati al quinto piano rispettivamente della scala E, F e L di un fabbricato con accesso dalla via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37**. Le unità immobiliari, tra loro adiacenti, confinano a nord con la particella 219, ad ovest con la particella 222 e ad est e a sud con prospetto libero. I sottotetti non sono allo stato abitabili;

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. I sub.ni 220 e 221 sono comunicanti; il collegamento non è riportato sulle planimetrie disponibili al Catasto. Il sub. 220 presenta un'area esterna trasformata, senza titolo edilizio autorizzativo, in terrazzo a livello con annesso vano abusivo. E' necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi per i quali sono stati stimati costi per complessivi euro 33.650,00, di cui dovrà farsi carico l'aggiudicatario. Il compendio presenta una superficie utile complessiva di **circa 647,00 mq** (compreso il terrazzo scoperto) e tetto a falda con altezza variabile tra un minimo di 0,40 ml e un massimo di 2,55 ml. Si segnala che all'interno del sottotetto e del vano abusivo al sub. 220 nonché all'interno del sottotetto sub. 221 sono stati rilevati diversi beni mobili depositati dai precedenti occupanti (v. foto in perizia Matarese), il cui asporto sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 128.600,00** (centoventottomilaseicento/00);

**OFFERTA MINIMA** (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 96.450,00**  
(novantaseimilaquattrocentocinquanta/00);

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00** (duemila/00) (N.B.: in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

**OCCUPAZIONE:** L'u.i. oggetto di vendita è allo stato libera.

**II) LOTTO N. 6:** N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al **Fg. 3, p.lla 98, sub.ni 137-138-139**, cat. C/2, ubicati al quinto piano del fabbricato con ingresso dalla via Giuseppe Pica 18, accessibili dalle scale F e G (sub. 137) e dalla scala H dello stesso fabbricato con ingresso dalla via Silvio Spaventa 27 (sub. 138 e sub. 139). Le unità immobiliari, tra loro adiacenti, confinano a nord con la particella 131, ad est con la particella 1356 ad ovest e a sud con prospetto libero. Una porzione della copertura a falda dell'unità immobiliare al subalterno 137 è interessata da un impianto di pannelli fotovoltaici, non autorizzato dalla procedura fallimentare (v. nel dettaglio perizia del 27/11/25 Ing. Matarese). I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Il compendio presenta una superficie utile complessiva di **circa 304,00 mq** e tetto a falda con altezza variabile tra un minimo di 0,40 ml e un massimo di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2,85 ml. Si rileva la presenza di beni mobili all'interno dei sottotetti (v. foto in perizia Matarese), il cui asporto sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**PREZZO A BASE D'ASTA: 71.560,00** (settantunomilacinquecentosessanta/00);

**OFFERTA MINIMA** (pari al 75% del PREZZO BASE): € **53.670,00** (cinquantatremilaseicentosestanta/00);

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00** (duemila/00) (N.B.: in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OCCUPAZIONE:** L'u.i. oggetto di vendita è allo stato libera.

**III) LOTTO N. 7: Sottotetto e relativa copertura in Napoli** (riportato al NCEU al **Fg. 3, p.lla 99, sub. 108, cat. C/2**), ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Silvio Spaventa 9 raggiungibile indistintamente dalle scale A e H. L'u. i. confina ad est con il subalterno 109 e 111 e a nord, sud ed ovest con prospetto libero. Misura una superficie utile di **circa 361,00 mq** con tetto a falda di altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,68 ml. Non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000. Il tecnico in perizia del 15/4/25 segnala che il soffitto interno del vano scala H, in prossimità dell'ingresso all'unità immobiliare in questione, denota un accelerato processo di ossidazione dei ferri d'armatura con conseguente distacco degli intonaci.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 61.406,25** (sessantunomilaquattrocentosei/25);

**OFFERTA MINIMA** (pari al 75% del PREZZO BASE): € **46.054,68** (quarantaseimilacinquantaquattro/68).

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00** (duemila/00) (N.B.: in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

**OCCUPAZIONE:** L'u.i. oggetto di vendita è allo stato libera.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**IV) LOTTO N. 9: Sottotetto e relativa copertura in Napoli** (riportato al NCEU al **Fg. 3, p.lla 99, sub. 110, cat. C/2**), ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Ricciardi 10 (scale D e E). L'u. i. presenta una superficie utile di **circa 377,00 mq** e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

2,68 ml. Confina ad ovest con i subalterni 109 e 111; ad est, a nord e a sud con prospetto libero. Non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 64.125,00** (sessantaquattromilacentoveventicinque/00);

**OFFERTA MINIMA** (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 48.093,75** (quarantottomilanovantatre/75).

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00** (duemila/00) (N.B.: in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

**OCCUPAZIONE:** L'u.i. oggetto di vendita è allo stato libera.

**V) LOTTO N. 10: Sottotetto e relativa copertura in Napoli** (riportato al NCEU al Fg. 3, p.lla 99, sub. 111, cat. C/2), ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla Piazza Giuseppe Garibaldi 118 (scale F e G). L'u.i. presenta una superficie utile di **circa 252,00 mq** e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,68 ml. Confina ad ovest con il subalterno 108, ad est con il subalterno 110 e a nord e a sud con prospetto libero. Non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 42.862,50** (quarantaduemilaottocentosessantadue/50);

**OFFERTA MINIMA** (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 32.146,87** (trentaduemilacentotrentasei/87).

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00** (duemila/00) (N.B.: in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

**OCCUPAZIONE:** L'u.i. oggetto di vendita è allo stato libera.

**In tutti i lotti sono presenti beni mobili e materiali di varia natura, che non formano oggetto di vendita e che dovranno essere rimossi integralmente dall'aggiudicatario, a propria cura e spese, senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.**

\*\*\*\*\*

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come sopra evidenziato le u.i. costituenti i lotti oggetto del presente avviso risultano accatastate nella categoria C/2 (magazzini - locali deposito). Allo stato, dunque, non

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

possono considerarsi abitabili. Come indicato da entrambi i CTU è, comunque, possibile la loro trasformazione edilizia ed il cambio di destinazione d'uso da locali deposito a cespiti di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla Legge Regione Campania n. 15 del 28/11/2000, n. 15 ("Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti").

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto attiene ai sottotetti costituenti il **lotto n. 2**, nella perizia di stima del 27/11/25 il tecnico della procedura ha evidenziato che:

- nelle planimetrie depositate presso il catasto non è riportato il collegamento esistente tra le unità sub. 220 e 221;
- sulla planimetria catastale del subalterno 220 è riportata la sagoma di un terrazzo a livello: tale superficie, in origine costituente parte del sottotetto, è stata trasformata in terrazzo di pertinenza in modo illecito, senza titolo edilizio autorizzativo e, pertanto, l'aggiudicatario sarà tenuto riportare il sottotetto al suo stato originario. Di tale circostanza il tecnico della procedura ha tenuto debitamente conto nella rideterminazione del prezzo di vendita di tale cespite, decurtando dal valore del cespite in questione l'importo complessivo occorrente per il ripristino dello stato dei luoghi pari in c.t. a complessivi euro 33.650,00 (v. per maggiori dettagli la più volte richiamata perizia dell'ing. Matarese del 27/11/25);
- all'interno del sottotetto sub. 220 e del suddetto vano abusivo, nonché del sub. 221 sono stati rilevati diversi beni mobili depositati dai precedenti occupanti (il cui asporto sarà a carico dell'aggiudicatario);
- il soffitto interno del vano scala E, in prossimità dell'ingresso all'unità immobiliare in questione, denota un accelerato processo di ossidazione dei ferri d'armatura con conseguente distacco degli intonaci.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto attiene ai sottotetti costituenti il **lotto n. 6** nella perizia del 27/11/25 il tecnico della procedura rappresenta che sul lato a sud della copertura a falda del sottotetto al subalterno 137 è installato un impianto di pannelli fotovoltaici non autorizzati dalla procedura fallimentare a servizio di proprietà di un terzo che ad oggi non ha aderito alla richiesta di rimozione dei predetti pannelli abusivi. Di ciò ha tenuto conto il tecnico, il quale ha ridotto il valore del cespite in questione. Anche all'interno di tali sottotetti sono presenti numerosi beni mobili (il cui asporto sarà a cura e spese dell'aggiudicatario).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto attiene al sottotetto costituente il **lotto n. 7**, nella perizia di stima del 15/4/25, il tecnico nominato dalla procedura ha evidenziato che nella planimetria depositata presso il

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## AVV. CARLO PENTA

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

catasto è indicata un'altezza di colmo di 2,85 ml, superiore a quella effettiva, riscontrata in sede di sopralluogo e sopra indicata. Sul grafico depositato al Catasto non sono inoltre rappresentate le tre intelaiature murate (indicate nel grafico presente nella predetta perizia integrativa con tratteggio rosso) e le aperture di due varchi per il passaggio nei vari ambienti interni (indicate con tratteggio di colore verde).

Anche per quanto attiene al sottotetto costituente il **lotto n. 9** il tecnico ha rilevato altezze diverse rispetto a quelle indicate in planimetria catastale (al colmo è stata misurata un'altezza pari a 2,68 ml; l'altezza di gronda sul lato con esposizione ad est (lato che dispone sulla via Ricciardi) è stata, invece, misurata in circa 0,50 ml; sul fronte opposto - ovvero ad ovest con affaccio sul cortile - l'altezza di gronda è pari a zero).

Per quanto attiene al sottotetto costituente il **lotto n. 10** il tecnico nella suindicata perizia integrativa ha evidenziato che, superato l'ingresso dalla scala F, si rileva un disimpegno con altezza di circa 2,15 ml; più internamente, precisamente alla sinistra rispetto all'ingresso, è stata riscontrata la tompagnatura di una muratura (indicata nel grafico rappresentato in perizia con il tratteggio di colore rosso). Tale modifica ha di fatto reso distinte le superfici dell'unità immobiliare con accesso dalle due scale. Accedendo dalla scala G il tecnico ha rilevato anche qui un disimpegno con altezza di circa 2,15 ml e, più internamente, l'apertura del varco di accesso al primo ampio ambiente posto di fronte al portoncino d'ingresso e la chiusura di una muratura disposta più internamente, entrambi non riportati in planimetria catastale e rappresentati dal tecnico rispettivamente con tratteggio di colore verde e di colore rosso sul grafico rappresentato in perizia.

In ogni caso e per completezza, si rinvia espressamente e dettagliatamente all'elaborato peritale redatto dal Geom. Dacomo ed a quelli redatti dall'Ing. Matarese.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>o</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>o</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

### PROVENIENZA:

Le u.i. costituenti i lotti oggetto del presente avviso di vendita sono state conferite in un G.E.I.E. dalla società fallita giusta atto del Notaio Paolo Morelli di Napoli del 22/6/2015 rep. n. 132455/27322 (trascritto a Napoli 1 il 20/7/2015 ai nn. 16905/13161).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con sentenza n. 253/2016, trascritta a Napoli 1 in data 13.7.2023 ai nn. 21324/16506, il Tribunale di Napoli Sez. Fallimentare ha dichiarato il fallimento della società  
" (C.F.

Con sentenza n. 2921/2021 – passata in cosa giudicata e annotata in data 15.5.2023 rispettivamente ai nn. 14182-3/1641-2 - il Tribunale di Napoli, definendo il proc. R.G. n. 18935/2018, ha dichiarato l'inefficacia ex art. 64 L.F., nei confronti della curatela del "fallimento", del predetto atto di conferimento, effettuato dalla società *in bonis* in liquidazione nel suindicato G.E.I.E, sentenza costituente il presupposto della presente vendita.

La predetta società ha acquistato la proprietà delle suddette u.i. e delle relative coperture, oggetto della presente vendita nella loro originaria configurazione, con atto per Notar Diomede Falconio di Napoli del 27/12/2010, rep. n. 10256/4795 (reg.to a Napoli 1 in data 17.1.2011 al n. 1102/1T e trascritto a Napoli 1 in data 19/1/2011 ai nn. 1357/1050).

A sua volta la dante causa della ha acquistato la proprietà delle predette u.i., oggetto della presente vendita nella loro originaria configurazione, giusta atto per Notar Giuseppe Cioffi di Acerra del 20/12/2006 rep. n. 33205/11453 (trascritto a Napoli 1 in data 11/1/2007 ai nn. 1062/718) e successivo atto di rettifica del medesimo notaio del 25/7/2007 rep. n. 34636/12523 (trascritto in data 3/8/2007 ai nn. 34687/16546).

A sua volta la parte venditrice del predetto atto aveva acquistato la proprietà delle suddette u.i. giusta atto per Notar Giuseppe Cioffi di Acerra del 20/12/2006 rep. n. 33200/11448 (trascritto a Napoli 1 in data 29.12.2006 ai nn. 59557/27067) e successivo atto di rettifica del medesimo notaio del 25/7/2007 rep. n. 34636/12523 (trascritto in data 3/8/2007 ai nn. 34686/16545).

La scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Piergaetano Marchetti di Milano in data 22/12/2000 rep. n. 16243/4521 (trascritta a Napoli 1 il 10/1/2001 ai nn. 425-6/313-4) costituisce il primo trasferimento anteventennale avente ad oggetto gli interi fabbricati di cui costituiscono parte le u.i. oggetto della presente vendita (Come evidenziato nella Relazione Notarile agli atti, in tale scrittura privata non sono espressamente menzionati i subalterni che identificano gli immobili oggetto della presente vendita; ciò in quanto gli stessi sono stati accatastati, come evidenziato dal Notaio, successivamente alla data dell'atto).

**FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:**

**LOTTO 2:**

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
 Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
 p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PRG e dati urbanistici (desunti dal Portale Multicanale).

Perimetro del Centro edificato: individuato con delibera consiliare n. 1 del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71.

Dati di zonizzazione: Zona Aa – Insempiamenti di interesse storico – Articolo 26 per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord occidentale -

Dati di classificazione tipologica del Centro Storico: Art. 86 – Unità di base ottonecentesca originaria di ristrutturazione a corte:

Ambito PUA: Ambito 23 – Mura orientali – Articolo 154.

Vincolo archeologico: area di interesse archeologico.

Fascia di rispetto ferrovie: Parte dell'area vi ricade.

Le 3 u.i. costituenti il lotto in questione fanno parte del "Condominio via Filippo Agresti 8/via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37/Via Silvio Spaventa 51"; il regolamento di Condominio, redatto per notar Paolo Morelli del 6/4/2004, con repertorio 99831/13072, è stato trascritto alla Conservatoria dei RRI di Napoli 1 in data 20/4/2004 RG 10521 RP 6708.

Qui di seguito si riportano le quote millesimali di proprietà di dette u.i. ed i relativi oneri impagati per il corrente esercizio e per quello scorso, come risultanti dalla corrispondenza intercorsa con la suindicata amministrazione condominiale che l'interessato all'acquisto vorrà contattare – previo recupero dal Delegato alla Vendita del relativo nominativo e recapito – per verificare i seguenti importi ed aggiornarli al momento della vendita:

3 Sottotetti facenti parte del "Condominio via Filippo Agresti 8 / via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37 / Via Silvio Spaventa 51"											
LOTTO	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Consistenza	indirizzo	Millesimi tab. A	oneri ordinari esercizio 2025 impagati al 2/2/26	oneri ordinari esercizio 2026 impagati al 2/2/26	oneri straordinari esercizio 2025 impagati al 2/2/26	oneri straordinari esercizio 2026 impagati al 2/2/26
2	3	97	220	C/2	261 mq	S. Cosmo Fuori Porta Nolana 37 - piano 5° scala E	4,39	1.017,24 €	169,54 €		
	3	97	221	C/2	168 mq	S. Cosmo Fuori Porta Nolana 37 - piano 5° scala F	3,18	542,76 €	90,46 €		
	3	97	225	C/2	156 mq	S. Cosmo Porta Nolana 37 - piano 5° scala L	12,07	1.308,12 €	218,02 €		

**LOTTO 6:**

PRG e dati urbanistici (desunti dal Portale Multicanale)

Perimetro del Centro edificato: individuato con delibera consiliare n. 1 del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
 Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
 p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

Dati di zonizzazione: Zona Aa – Insedimenti di interesse storico – Articolo 26 per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord occidentale.

Dati di classificazione tipologica del Centro Storico: Art. 86 – Unità di base ottonecentesca originaria di ristrutturazione a corte.

Vincolo archeologico: Articolo 58.

I tre immobili costituenti il lotto in questione fanno parte del “**Condominio via Silvio Spaventa 27/via Giuseppe Pica 18/via Giuseppe Ricciardi 28**”; il regolamento di Condominio, redatto per notar Giuseppe Cioffi del 10/11/2003 con repertorio 15457/5493, è stato trascritto alla Conservatoria dei RRI di Napoli 1 in data 10/12/2003 RG 29851 RP 19008.

Qui di seguito si riportano le quote millesimale di proprietà delle singole u.i. in questione ed i relativi oneri impagati per il corrente esercizio e per quello scorso, come risultanti dalla corrispondenza intercorsa con la suindicata amministrazione condominiale che l'interessato all'acquisto vorrà contattare – previo recupero dal Professionista Delegato alla Vendita dei relativi nominativo e recapiti – per verificare i seguenti importi ed aggiornarli al momento della vendita:

3 Sottotetti facenti parte del "Condominio via Silvio Spaventa 27 / via Giuseppe Pica 18 / via Giuseppe Ricciardi 28"											
LOTTO	Fg.	P.la	Sub	Cat	Consistenza	Indirizzo	Millesimi tab. A	oneri ordinari esercizio 2025 impagati al 2/2/26	oneri ordinari esercizio 2026 impagati al 2/2/26	oneri straordinari esercizio 2025 impagati al 2/2/26	oneri straordinari esercizio 2026 impagati al 2/2/26
6	3	98	137	C/2	94 mq	Via Giuseppe Pica 18 piano 5° - scala F e G	3,06	594,72€		38,96€	
	3	98	138	C/2	159 mq	Via Giuseppe Pica 18 piano 5° - scala H	6,05	1.214,88€		70,11€	
	3	98	139	C/2	51 mq	Via Silvio Spaventa 27 piano 5° - scala H	1,81	187,44€		2,20€	

**LOTTI 7, 9, 10:**

PRG e dati urbanistici (desunti dal Portale Multicanale)

Perimetro del Centro edificato: individuato con delibera consiliare n. 1 del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71.

Dati di zonizzazione: Zona Aa – Insedimenti di interesse storico – Articolo 26 per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord occidentale.

Dati di classificazione tipologica del Centro Storico: Art. 86 – Unità di base ottonecentesca originaria di ristrutturazione a corte.

Vincolo archeologico: Articolo 58.

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
 Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
 p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I 3 immobili costituenti i lotti in questione fanno parte del "Condominio via Silvio Spaventa 9, via Giuseppe Ricciardi 10 e piazza Giuseppe Garibaldi 118"; il regolamento di Condominio, redatto per notar Giuseppe Cioffi del 25/03/2003 con repertorio 12236/4486, è stato trascritto alla Conservatoria dei RRI di Napoli 1 in data 12/3/2003 RG 12236 RP 4486.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Qui di seguito si riportano le quote millesimale di proprietà delle singole u.i. in questione ed i relativi oneri impagati per il corrente esercizio e per quello scorso, come risultanti dalla corrispondenza intercorsa con la suindicata amministrazione condominiale che l'interessato all'acquisto vorrà contattare – previo recupero dal Professionista Delegato alla Vendita del relativo nominativo e recapito – per verificare i seguenti importi ed aggiornarli al momento della vendita:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

3 Sottotetti facenti parte del "Condominio via Silvio Spaventa 9, via Giuseppe Ricciardi 10 e piazza Giuseppe Garibaldi 118"											
LOTTO	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Consistenza	Indirizzo	Millesimi tab. A *	oneri ordinari esercizio 2025 impagati al 2/2/26	oneri ordinari esercizio 2026 impagati al 2/2/26	oneri straordinari esercizio 2025 impagati al 2/2/26	oneri straordinari esercizio 2026 impagati al 2/2/26
7	3	99	108	C/2	361 mq	Via Silvio Spaventa 9 piano 5° - scale A e H	5,05	1.479,17€	246,53€	99,12€	38,96€
9	3	99	110	C/2	377 mq	Via G. Ricciardi 10 piano 5° - scale D e E	5,2	1.304,29€	217,38€	202,48€	70,11€
10	3	99	111	C/2	252 mq	P.zza Garibaldi 118 piano 5° - scale F e G	4,25	1.631,20€	271,87€	31,24€	2,20€

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GRAVAMI**

Come certificati alla data del 20/9/23 nella sopra richiamata relazione ventennale del Notaio De Casamassimi:

**TRASCRIZIONI:**

1) trascrizione in data 26/7/2012 ai nn. 20074/15071, avente ad oggetto pignoramento immobiliare a favore del Condominio

codice fiscale ed a carico della società "

in virtù di verbale di pignoramento immobiliare della Corte di Appello di Napoli in data 19 aprile 2012, repertorio n. 10911, gravante, tra le altre, sulle unità immobiliari riportate in catasto alla sez. MER, foglio 3, p.lla 98, subb 137 - 138 - 139

(lotto 6);

2) trascrizione in data 4/7/2014 ai nn. 19620/13360, avente ad oggetto pignoramento immobiliare a favore del Condominio

codice fiscale ed a carico della società "

" in virtù di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli dell'11/6/2014, repertorio n. 18178/2014, gravante, tra le altre, sulle u.i. riportate in catasto alla sez. MER, foglio 3, p.lla 99, sub.ni 108 - 109 - 110 - 111 (**lotti 7, 9, 10**);

3) trascrizione in data 21/7/2015 ai nn. 17060/13278, avente ad oggetto pignoramento immobiliare a favore del \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in virtù di verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario c/o Corte di Appello di Napoli in data 15/6/2015, repertorio n. 12654/2015, gravante, tra le altre, sulle u.i. riportate in catasto alla sez. MER, foglio 3, p.lla 99, subb 108 - 109 - 110 - 111 (**lotti 7, 9, 10**);

4) trascrizione in data 31/7/2018 ai nn. 22714/17349, avente ad oggetto la domanda giudiziale di revoca ex art. 64 l.f. degli atti di conferimento in G.E.I.E. del 26/6/2018, rep. 6248/18, riguardante **tutti i lotti** oggetto della presente vendita.

\*\*\*\*\*

I predetti beni immobili, più dettagliatamente descritti nelle relazioni di stima e nella relazione notarile su richiamate, alle quali si fa espresso rinvio, saranno venduti alle seguenti

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.**

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale di ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA, Gestore della vendita telematica, ***www.astetelematiche.it***.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 23:59 del giorno lunedì 15/06/2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it*.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere ai sensi dell'art. 1 del D.M. n. 32/2015:

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimentare;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- g) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) **Pespressa dichiarazione** di aver preso visione delle perizie di stima, dell'avviso di vendita e del regolamento tecnico di partecipazione del gestore della vendita telematica e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene in vendita, anche di carattere fiscale, così come che le spese ed i tributi di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario così come le spese cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli saranno effettuate a sua cura e spesa;
- p) **Pespressa dichiarazione** di rinunciare, in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori per la restituzione del prezzo e delle spese sostenute e di accettare espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2° c.c., la vendita è a rischio e pericolo dell'offerente;
- q) **Pespressa dichiarazione** di rinunciare, in relazione all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché, dopo il fallimento, verso il fallito, per il caso di impossibilità di

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

Quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO del modulo dell'offerta dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta, inoltre, dovranno essere **allegati**:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT24E0326822300052849400443** (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);

- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

- se l'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;

- 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;

- qualora l'offerente partecipi "per persona da nominare", l'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione della circostanza con onere dell'offerente/procuratore di effettuare la comunicazione dei dati dell'eventuale aggiudicatario (*electio amici*) nelle forme e nei termini di cui all'art. 583 c.p.c.. Qualora l'offerta sia "per persona da nominare", inoltre, il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario è tenuto a dichiarare entro tre (TRE) giorni dalla vendita i dati della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il relativo mandato avente data anteriore alla presentazione dell'offerta, direttamente al Professionista Delegato, personalmente, ovvero mediante dichiarazione, munita di sottoscrizione digitale,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## AVV. CARLO PENTA

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

da inviare all'indirizzo di p.e.c. del professionista delegato [carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it); in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a suo nome, in applicazione degli artt. 1402 e 1405 c.c., in combinato disposto con gli artt. 583 e 591 bis c.p.c..

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.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (segnatamente tramite bonifico 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). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in alternativa, potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, 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, co. 4 D.M. n. 32 del 2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

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.

**CAUZIONE:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente e in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma pari al **DIECI PER CENTO (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul predetto conto corrente bancario, intestato al Gestore della Vendita **ASTE GIUDIZIARIE** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il sopraindicato IBAN: **IT24E0326822300052849400443**; tale somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente resosi aggiudicatario.

Il bonifico, con causale **"FALL. N. 253/2016, 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'asta telematica, ossia **entro le ore 23:59 del giorno lunedì 15/06/2026**.

L'offerente è onerato di verificare con congruo anticipo l'esito del bonifico, restando esclusa ogni responsabilità della procedura e del gestore per ritardi bancari o disguidi imputabili all'istituto di credito dell'offerente. Qualora il giorno fissato per l'asta telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul predetto conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione.

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

**ESAME DELLE OFFERTE:**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno

## AVV. CARLO PENTA

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'asta telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o 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 provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Il professionista delegato si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e integrazioni documentali agli offerenti prima dell'ammissione alla gara, fissando termine perentorio per la produzione. La mancata ottemperanza comporta l'esclusione dalla procedura.

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

### **GARA TRA GLI OFFERENTI:**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità 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 sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

- **ii)** ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore all'importo di euro 2.000,00 (duemila) come sopra indicato;
- **iii)** il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

**La gara avrà termine alle ore 11.00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia alle ore 11.00 del giorno martedì 23/06/2026.**

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. Qualora il termine finale sulle offerte all'esito 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 (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

**nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita (e sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che 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

## AVV. CARLO PENTA

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

concrete (da indicarsi espressamente nel verbale); in tal caso rimetterà gli atti al G.D. e l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'autorizzazione di quest'ultimo.

### - Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate infra);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta ai fini dell'aggiudicazione, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista delegato procederà, entro il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o, comunque, il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o, comunque, il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato, salvo che il professionista delegato 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 espressamente nel verbale); in tal caso rimetterà gli atti al G.D. e l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'autorizzazione di quest'ultimo.

### SALDO PREZZO:

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, con le seguenti modalità (non è ammesso il pagamento rateale del prezzo):

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato a “FALL. N. 253/2016”, i cui estremi il Professionista Delegato si riserva di indicare all’esito dell’aggiudicazione, specificando nella causale del bonifico “**FALL. N. 253/2016, lotto n. \_\_\_\_\_, saldo prezzo e fondo spese**” (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, FALL. N. 253/2016;

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del fondo spese, verrà dichiarata la decadenza dall’aggiudicazione e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c. ed il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice Delegato per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c..

**SALDO SPESE:**

Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate (bonifico bancario sul conto corrente intestato a “FALL. N. 253/2016”, l’aggiudicatario dovrà versare un fondo per gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario), fondo la cui entità viene fissata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione.**

Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento sono a carico dell’aggiudicatario, così come pure quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Le stesse saranno eseguite dal professionista delegato salvo che, esclusivamente con riguardo alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, l’aggiudicatario espressamente lo esoneri per iscritto.

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 eventualmente versato in eccedenza all’esito della liquidazione da parte del G.D.

**REGIME DELLA VENDITA:**

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, il trasferimento dei beni e la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei “gravami non cancellabili” eventualmente indicati nella perizia e nell’avviso.

Come sancito dall’art. 585 IV co. cpc “nel termine fissato per il versamento del prezzo, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall’articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231” (“decreto antiriciclaggio”).

Sono definitivamente a carico dell’aggiudicatario, oltre agli oneri, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno eseguite dal Professionista delegato, a meno che l’aggiudicatario non decida di provvedervi autonomamente.

Sono altresì a carico dell’aggiudicatario tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili, ove possibile secondo la normativa vigente, inclusi i costi per l’ottenimento di eventuali sanatorie, condoni o permessi in sanatoria. In caso di impossibilità di regolarizzazione, l’aggiudicatario non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti della procedura fallimentare.

Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio nei confronti dell’eventuale occupante senza titolo, esecuzione che, in ogni caso, sarà eseguita a cura e spese dell’aggiudicatario, con esonero della procedura.

I predetti beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell’art. 2922 c.c., alle seguenti condizioni:

- a) la vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento. Essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) 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;
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere

## AVV. CARLO PENTA

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

– ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc. – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, 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;

d) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a cura del Professionista Delegato e spese dell'aggiudicatario. Saranno pure a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione

della trascrizione della sentenza di fallimento, gli eventuali oneri condominiali dovuti per legge, nonché tutti i costi e le spese necessarie per eseguire volture catastali, aggiornamenti e dichiarazioni e/o concessioni in sanatoria;

e) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

f) la verifica circa l'assoggettamento della vendita ad IVA o ad imposta di registro resta a esclusivo carico dell'aggiudicatario, che è tenuto a informarsi preventivamente presso il proprio consulente fiscale: qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione;

g) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **SOSPENSIONE DELLA VENDITA.**

Il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

### **PUBBLICITÀ LEGALE:**

La vendita sarà preceduta:

a) dalla pubblicazione sul "**portale delle vendite pubbliche**" ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) ex art. 490 co., 1 c.p.c., almeno **quarantacinque giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, di un annuncio con allegati copia dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, delle relazioni di stima complete di fotografie;

b) dalla pubblicazione della suindicata documentazione, almeno **quarantacinque giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, sui siti internet "**www.astegiudiziarie.it**", "**www.asteanunci.it**" e "**www.astalegale.net**";

## AVV. CARLO PENTA

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

c) dalla pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sui siti Internet “Casa.it”, “Idealista.it” e “bakeka.it”, almeno **quaranta giorni** prima dalla data fissata per la vendita di un avviso contenente una descrizione sintetica e riassuntiva delle u.i. in vendita e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione di siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) dall’invio, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., **almeno 30 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d’acquisto, di n. **500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget** a residenti nelle zone in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita.

### INFORMAZIONI ED ACCESSI ALL’IMMOBILE.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare le u.i. oggetto di vendita in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. Ai sensi dell’art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire:

- tramite il portale delle vendite pubbliche (**www.pvp.giustizia.it**) (in particolare nel dettaglio dell’inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l’apposito modulo); - o prendendo contatto esclusivamente con il professionista delegato alla vendita, l’avv. Carlo Penta, al quale gli interessati possono rivolgersi presso il suo studio sito in Napoli, alla Via Ponte di Tappia n. 82, telefono n. 081/19134750 – 3398239469 (dal lunedì al venerdì dalle 11 alle 18), e-mail: [studiolegalepenta@gmail.com](mailto:studiolegalepenta@gmail.com).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

• numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31, centralino: 0586/20141, email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione del gestore della vendita telematica e nei suoi allegati;

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it



- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché dalla giurisprudenza consolidata in materia di vendite fallimentari.

Napoli, 17 marzo 2026



Il Professionista delegato

Avv. Carlo Penta

