

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTOCON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Procedimento di espropriazione immobiliare R.G. E. n. 261/2024

Professionista delegato e custode giudiziario: avv. Federico Valentini.

Il sottoscritto avvocato Federico Valentini con studio in Napoli, alla Via Ferdinando Galiani n. 3, delegato, ai sensi dell' art. 591 *bis* c.p.c., dal giudice dell'esecuzione dott. Giulio Cataldi - Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli con ordinanza del 12 dicembre 2024 e successivo provvedimento del G.E. dott. Roberto Peluso del 29 settembre 2025, al compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c.,

## AVVISA

- che il **giorno 24 del mese di marzo dell'anno 2026 alle ore 10,00** tramite il collegamento al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e presso il proprio studio in Napoli alla Via Ferdinando Galiani n. 3, procederà alla vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito nel Comune di Napoli al Vicoletto Pacella ai Miracoli n. 28 descritto in seguito (LOTTO UNICO).

Nella data sopra indicata si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche alle prescrizioni di cui in seguito.

## CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- il **gestore della vendita telematica** è la società Astalegale.net S.p.A.
- il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)
- il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Federico Valentini.

\*\*\*\*

Modalità di partecipazione - OFFERTE

1) Le offerte di acquisto devono pervenire entro **le ore 13,00 del giorno 23 marzo 2026** (giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte).

L'offerta di acquisto 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), **cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.**

L'offerta per la vendita telematica deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TNR escludendo le lettere.

In particolare l'offerta deve indicare:

- i dati identificativi dell'offerente con indicazione del Codice Fiscale o della Pativa IVA;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore di un quarto rispetto al valore d'asta e il termine per il pagamento del saldo prezzo, l'importo versato a titolo di cauzione, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

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

- 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 Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE);

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

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del



soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

#### MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta e i documenti allegati potrà essere:

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

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

Il presentatore deve precisare il titolo in base al quale presenta l'offerta per conto dell'offerente (a titolo personale, in qualità di legale rappresentante, per persona da nominare (solo avvocato) procuratore speciale, tutore, etc.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

#### MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI

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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [federicovalentini@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:federicovalentini@avvocatinapoli.legalmail.it)

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, 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.

L'offerente deve versare:

2) la cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto e in un'unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopraindicato. Il bonifico, con causale "procedura esecutiva N. 261/2024 R.G.E Lotto UNICO versamento cauzione" deve essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23,59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

#### VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

3) 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'accesso all'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 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:

- verificherà sul portale del gestore 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.

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;

- 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 assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, potrà essere disposta l'aggiudicazione in suo favore.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte si procederà nel seguente modo.

4) Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) Se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, nei limiti di ammissibilità dell'offerta ma comunque in misura almeno pari all'OFFERTA MINIMA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita comunicando la circostanza al Giudice, nel secondo caso procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

In primo luogo ed in ogni caso, alla gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona sulla base della offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. Il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: la migliore offerta sarà individuata tenendo conto dei seguenti elementi:

- 1) - maggior importo del prezzo offerto;
- 2) - a parità di prezzo offerto maggiore importo della cauzione prestata;



3) - a parità di cauzione prestata minor termine indicato per il versamento del prezzo;

4) - a parità di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Infine il professionista procederà come segue.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione a agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei Plurimi rilanci.

In particolare

1) - i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del Portale del gestore della vendita telematica;

2) - ogni partecipante potrà formulare offerta in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di

vendita;

3) – il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

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

La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara ossia il giorno **26 marzo 2026**.

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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 per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva 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.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri e alle condizioni generali della vendita sopraindicati.

6) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta (offerta minima di seguito indicata); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### ASSEGNAZIONE

7) Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si provvederà come segue.

Non si potrà procedere alla vendita e si provvederà sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) La vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) La vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia 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 o nell'offerta presentata per prima sia stato 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.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate:

- a) il professionista delegato provvederà a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e eventualmente



l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della delibazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti

8) Versamento saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (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), ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

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

- bonifico bancario sul conto corrente bancario da aprirsi a cura del delegato e vincolato all'ordine del G.E. intestato al Tribunale (conto prezzo) con indicazione della procedura (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Procedura Esecutiva n. R.G.E. 261/2024.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nel caso in cui il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16/07/1905 n. 646 ovvero del D.P.R. 21/01/1976 ovvero dell'art. 38 del DLgs 10/09/1993 n. 385 (creditore fondiario)

l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta alla data del versamento del saldo prezzo con disposizione di bonifico

a valere sul conto corrente intestato alla procedura e in ogni caso entro il limite della parte di credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

#### **SPESE**

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente da aprirsi a cura del delegato (conto spese) un importo pari al 20% 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 agevolazioni e/o benefici fiscali), a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita (ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

#### **REGIME DELLA VENDITA**

La vendita 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; 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti

dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

**La liberazione dell'immobile aggiudicato, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti, con istanza scritta da trasmettere contestualmente al versamento del saldo prezzo, la volontà di avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560 cpc, come modificato dalla legge n 8/2020.**

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e/o tributari derivanti dalla vendita.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita e le spese di cancellazione delle formalità, sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

L'aggiudicatario deve rendere le dichiarazioni di legge relative all'antiriciclaggio.

#### PUBBLICITA'

9) L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le seguenti modalità:

- inserimento di un annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art.

490 comma 1 c.p.c. almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e fotografie;

- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di



stima comprensiva delle fotografie e planimetrie almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

- pubblicazione tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it) – [www.idealista.it](http://www.idealista.it) – e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) almeno 40 giorni prima della

data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 500 missive pubblicitarie con il sistema postaltarget, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, almeno 20 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.

11) A norma dell'art.591 bis c.p.c. le attività di vendita saranno espletate presso il proprio studio in Napoli alla via Ferdinando Galiani n. 3.

Il custode giudiziario avvocato Federico Valentini, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile. **La richiesta di visita deve essere effettuata tramite il portale delle Vendite Pubbliche.**

Maggiori informazioni presso avvocato delegato/custode giudiziario Tel. 081.19360707 - fax 081.2140881 - e-mail [studiolegalevalentini@gmail.com](mailto:studiolegalevalentini@gmail.com)

Siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);  
[www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) - [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)  
- [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### **In Napoli Vicoletto Pacella ai Miracoli n. 28**

- piena proprietà dell'unità immobiliare al piano terra composta da quattro ambienti e servizio (mq 55), confinante a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare, ad ovest con Vicoletto Pacella ai Miracoli. Riportato nel NCEU del Comune di Napoli Sez. SCA, foglio 23, particella 434 sub 2, Cat. A/5, Z.C. 3, Cl. 6, vani 1,5, Vico Pacella ai Miracoli 28, p. T, Rendita Euro 85,22.

Occupato con titolo non opponibile.

VALORE D'ASTA: Euro 53.186,00 (cinquantatremilacentottantasei/00)

OFFERTA MINIMA (corrispondente al 75% del valore d'asta): Euro 39.890,00  
(trentanovemila ottocentonovanta/00)

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 1.500,00  
(millecinquecento/00).

## PRECISAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto e precisamente:

- 1 – apertura vano vetrato non presente in catasto;
- 2 – trasformazione su muratura portante con eliminazione parte di muratura;
- 3 – presenza di tramezzi non presenti in catasto.

Per l'intervento di cui al punto 3 si renderebbe necessario effettuare un accertamento di conformità per verificare se l'intervento possa essere sanabile o meno e in caso di non sanabilità, applicazione del ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la difformità di cui ai punti 1 e 2 la normativa prevede il ripristino dello stato dei luoghi. I relativi costi sono stati decurtati dal valore di stima.

### **ONERI CONDOMINIALI**

La quota ordinaria mensile è di 11,00 euro.

Sussistono oneri condominiali insoluti per euro 2.949,15.

I relativi costi sono stati decurtati dal valore di stima.

### **REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA**

Agli effetti della Legge 47/85 e della normativa vigente dalla perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, risulta che l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di matrice otto-novecentesca che ne comporta una regolarità dal punto di vista edilizio. Tale regolarità è da riferirsi esclusivamente all'immobile originario e non alle trasformazioni avvenute. Non risultano istanze di concessione in sanatoria, di pratiche DIA, SCIA, CILA.

In ogni caso l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente testo unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001) ed all'art.40, VI comma della citata Legge n. 47/85 e di ogni altra norma vigente.

- Si dà atto che dalla perizia in atti non risulta la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, nè certificato di abitabilità/agibilità. Si evidenzia l'insufficienza di notizie in materia di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente.

\*\*\*

Napoli, 18 dicembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Federico Valentini

