

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n.584/2024

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice dell'11/03/2026,

- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

Avvisa

che il giorno **10 novembre 2026 alle ore 15:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, del compendio immobiliare pignorato, costituito da n.3 Lotti, di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il giorno 9 novembre 2026 alle ore 23:59**;
- 2) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- 3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO

LOTTO n.1

Descrizione come da Relazione peritale e relativi allegati:

Piena ed intera **proprietà di appartamento per civile abitazione in Napoli (NA) alla Via Nicola Romeo n.2 (già Via Consalvo n.191), Lotto 1, piano terra, scala B, interno 1**, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto e balcone.

La **superficie commerciale è pari a 81,00 mq**, la superficie calpestabile totale è di 64,00 mq e la superficie lorda è di 75,00 mq. Gli ambienti interni hanno un'altezza netta utile pari a 2,90 m.

Confini: a Nord-Ovest con appartamento int.2, a Nord-Est con corpo scale e ascensore B, a Sud-Est con cortile condominiale al piano terra, a Sud-Ovest con area scoperta condominiale al piano S1, e a Sud con Via Nicola Romeo.

Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli, in ditta alla società esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà, alla **Sez. CHI, fg. 8, p.lla 888, sub.29**, zona cens. 10/A, cat. A/2, cl.5, 4 vani, superficie catastale mq 81, totale escluse aree scoperte mq 75, r.c. € 495,80, Via Consalvo n.191 scala B interno 1 piano T, giusta costituzione del 19/01/1989 in atti dal 01/09/1990 n.R117.6/1989.

Prezzo base d'asta: € 180.000,00 (centoottantamila/00).

Offerta Minima: € 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).

Offerte in aumento: in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**. La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI (v. *infra*).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Provenienza:

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue.

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in virtù di atto del 06/10/2017 per Notar Stefania Mosca, Rep. 490/Racc. 418, trascritto a Napoli 1 il 10/10/2017 ai nn.20317/26955, relativo alla trasformazione della società dalla forma di società per azioni in quella a responsabilità limitata; - atto di compravendita del 26/04/2010 per Notar Vincenzo Pulcini, Rep. 50384/ Racc. 12026, trascritto a Napoli 1 il 04/05/2010 ai nn.7819/12029, con il quale è stata acquistata la *"piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato posto nel Comune di Napoli alla via Nicola Romeo n. 2, già via Consalvo n. 191, lotto 1 e più precisamente: - appartamento al piano terra della scala B, distinto con il numero interno 1 (uno), composto da tre vani ed accessori, confinante con appartamento interno 2 della stessa scala, con ballatoio, con cortile condominiale e con area di distacco tra il lotto 1 e il lotto 5. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla partita 1231590, intestato (omissis), sezione CHI, foglio 8, particella 888, subalterno 29, via Consalvo n. 191, piano T, interno 1, scala B, zona censuaria 10A, categoria A/2, classe 5, vani 4, rendita euro 495,80"*.

In precedenza, l'immobile è pervenuto in virtù di atto di assegnazione di immobili del 30/07/1998 per Notar Vincenzo Pulcini, Rep. 673/Racc. 439, trascritto a Napoli 1 il 07/08/1998 ai nn.10689/15663.

Stato di occupazione del bene: L'immobile in oggetto è libero.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Luca Di Meglio, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Da verifiche effettuate dall'esperto presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli, è emerso che il fabbricato in cui insiste il cespite in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 45 del 20/01/1965;
- Licenza Edilizia n.390 dell'11/10/1966, pratica edilizia n. 1535/1963;
- Concessione Edilizia n. 303 del 22/11/1984;
- Concessione Edilizia n.157 del 22/04/1986;
- Concessione Edilizia n. 285 del 29/09/1986, pratica edilizia 25/1967.

Risulta inoltre essere stata rilasciata Licenza di Abitabilità n.39 del 12/07/1988, prat. Ab.39/88 (prat. Ed.25/67).

Dette pratiche non sono state rinvenute presso gli archivi del Comune di Napoli, per cui l'esperto non ha potuto verificare la conformità dello stato dei luoghi con i grafici di Licenza.

- Dai certificati rilasciati dal Comune di Napoli, Area Urbanistica, non risultano essere state presentate pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni 2010-2025, non risultano pervenute istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi realizzati nell'unità immobiliare in oggetto, né risultano fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi.

- Dal certificato rilasciato dal Comune di Napoli, Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, l'immobile in oggetto ricade: nella "Zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente", disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; - non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal d.lgs. n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (DM 06.11.1995) e "Posillipo" (DM 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004); - rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016; - rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

- Dal certificato rilasciato dal Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli "non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve, inoltre, le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004".

- A parere dell'esperto, in caso di regolarità edilizia - urbanistica dell'immobile, allo stato non verificabile per assenza della documentazione in archivio, la **diversa distribuzione degli spazi interni è sanabile mediante presentazione di "Mancata C.I.L.A." ai sensi dell'art.6-bis del D.P.R. 380/2001.**

I costi per la presentazione della pratica sono stati determinati in € 4.000,00 e detratti dal valore di stima del bene.

Situazione catastale:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Luca Di Meglio e dai relativi allegati, risulta che:

- L'immobile, in ditta alla società eseguita per la quota di 1/1 di piena proprietà, è riportato nel NCEU del Comune di Napoli alla **Sez. CHI, fg. 8, p.lla 888, sub.29**, zona cens. 10/A, cat. A/2, cl.5, 4 vani, superficie catastale mq 81, totale escluse aree scoperte mq 75, r.c. € 495,80, Via Consalvo n.191 scala B interno 1 piano T, giusta costituzione del 19/01/1989 in atti dal 01/09/1990 n.R117.6/1989.

- L'esperto ha rinvenuto la planimetria catastale del 19/01/1989.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale in atti, l'esperto ha riscontrato **difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta separando l'ingresso dal soggiorno con un tramezzo divisorio.**

Per sanare la predetta difformità catastale, l'esperto ha indicato che **occorrerà presentare pratica Docfa a seguito della regolarizzazione edilizia da effettuare con richiesta di Mancata CILA (ex art. 6-bis, D.P.R. 380/2001).**

- **Situazione condominiale**, risulta costituita amministrazione condominiale e vi sono oneri condominiali inevasi.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Luca Di Meglio:

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia redatta dall'Arch. Luca Di Meglio, e dai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta perizia è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice, R.G.E. n.584/2024, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

LOTTO n.2

Descrizione come da Relazione peritale e relativi allegati:

Piena ed intera **proprietà di villino unifamiliare per civile abitazione sito in Pozzuoli (NA) alla Via San Gennaro Agnano n.29, "Parco San Domenica", piani T-1, contraddistinto dal numero interno 3, con annessa area scoperta a giardino al piano terra e box auto al piano S1.**

Il villino in oggetto è costituito da un piano seminterrato, accessibile dal viale interno comune, dove è posto il box auto, da un piano terra, accessibile dalla scala esterna che conduce all'area giardino e alla residenza (zona giorno al piano terra), e da un primo piano (zona notte) accessibile dalla scala interna all'appartamento. Vi è poi il terrazzo di copertura praticabile, accessibile dalla scala esterna posta sul terzo balcone al primo piano.

In particolare, la villa è composta da: (piano terra - zona giorno) ingresso, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, cucina, bagno, area scoperta a giardino; (piano primo - zona notte) disimpegno/corridoio, w.c., quattro camere da letto (di cui una con bagno in camera), tre balconi, e piccolo ripostiglio (non abitabile) ricavato sulla rampa di scale; oltre terrazzo di copertura pavimentato accessibile dalla scala a chiocciola in ferro posta sul terzo balcone, un box auto al piano S1.

Nel viale comune di accesso vi è un posto auto scoperto numerato. L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione interna. L'esperto ha evidenziato che la maggior parte delle tramezzature interne e tamponature perimetrali non portanti presentano delle lesioni dovute al fenomeno del Bradisismo che sta interessando in particolare la zona dei Campi Flegrei e della Solfatara, posta a poca distanza dall'abitazione in oggetto.

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza netta utile pari a 2,95 m. La superficie calpestabile totale è di 83,00 mq per il piano terra, e di 87,00 mq per il primo piano, per un totale di 170 mq.

La superficie lorda è di 101,00 mq al piano terra e di 105 mq al piano primo, per un totale di 206,00 mq.

La superficie commerciale è pari a 236,00 mq.

La villetta fa parte del complesso residenziale denominato "Parco San Domenica", composto da otto villette unifamiliari del tipo a schiera costruite intorno alla prima metà degli anni Ottanta, a cui si accede dal viale interno comune, avente a sua volta ingresso dalla Via San Gennaro Agnano n.29 tramite cancello pedonale e carrabile.

Confini: a Nord con viale interno comune di accesso, ad Est con villino unifamiliare di proprietà aliena int.2, a Sud con Via San Gennaro Agnano, e ad Ovest con villino unifamiliare int.4.

Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Pozzuoli, in ditta alla società esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà, al **fg. 56, p.lla 753**, cat. A/7, cl.3, 11 vani, superficie catastale mq 240, totale escluse aree scoperte mq 222, r.c. € 2.244,01, Via San Gennaro Agnano n.29, interno 3, piano T-1, giusta costituzione del 05/02/1990 in atti dal 21/02/1990 n.O163.3/1990.

Prezzo base d'asta: € 185.000,00 (centoottantacinquemila/00).

Offerta Minima: € 138.750,00 (centotrentottomilasettecentocinquanta/00).

Offerte in aumento: in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**. La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI (v. *infra*).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo

superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Provenienza:

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue.

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in virtù di: - atto del 06/10/2017 per Notar Stefania Mosca, Rep. 490/Racc. 418, trascritto a Napoli 2 il 10/10/2017 ai nn.33827/43526, relativo alla trasformazione della società dalla forma di società per azioni in quella a responsabilità limitata; - atto di compravendita del 26/04/2010 per Notar Vincenzo Pulcini, Rep. 50385/Racc.12027, trascritto a Napoli 2 il 04/05/2010 ai nn.14438/21004, con il quale è stata acquistata la *“piena proprietà dell'unità immobiliare posta nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via San Gennaro Agnano n. 29, facente parte del primo corpo di fabbrica, distinta dal numero interno 3 (tre), articolata su due livelli comunicanti tra loro tramite scala interna, della consistenza catastale di undici vani, con annessi sia un locale garage sito a livello del viale condominiale da cui si accede che delle aree scoperte pertinenziali attrezzate a giardino, confinante nel suo insieme con via San Gennaro Agnano, con unità immobiliare int. 2 dello stesso corpo di fabbrica e con unità immobiliare int. 4 dello stesso corpo di fabbrica. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli alla partita 11027, intestato (omissis), proprietà per 1000/1000, foglio 56, particella 753, via San Gennaro Agnano n. 29, piano T-1, interno 3, categoria A/7, classe 3, vani 11, rendita euro 2.244,01”*.

In precedenza, l'immobile è pervenuto in virtù di atto di cessione a titolo oneroso di immobili del 29/06/1999 per Notar Vincenzo Pulcini, Rep. 1637/Racc. 1097, trascritto a Napoli 2 il 29/07/1999 ai nn.20433/28994.

Stato di occupazione del bene: L'immobile in oggetto è libero.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Luca Di Meglio, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Da verifiche effettuate dall'esperto presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pozzuoli e l'Archivio della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli, è emerso che la villetta in oggetto è stata edificata a seguito del rilascio da parte del Comune di Pozzuoli della **Licenza Edilizia n.72 del 10/08/1983, per la costruzione di una casa residenziale agricola con relativi comodi**.

La villetta in oggetto è stata realizzata successivamente ed in **totale difformità della Licenza Edilizia n.72/1983, consistente in ampliamenti e cambi di destinazione d'uso**, per cui, in data 30/09/1986 prot. 52553, è stata presentata **istanza di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85** per n.6 unità immobiliari realizzate in difformità alla licenza edilizia.

Con provvedimento del 23/12/1996 prot. 59009, **il Comune di Pozzuoli ha rigettato l'istanza di Concessione Edilizia in sanatoria** così motivando: *“Atteso che dal riscontro aerofotografico e cartografico, l'immobile che trattasi non risulta realizzato alla data del 01.10.1983, - letta la relazione dell'U.T.C. in data 09.12.1996, Letta la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, - Ritenuto per effetto degli accertamenti di cui sopra di non accogliere l'istanza di che trattasi, in quanto opere non rientranti nei termini di condonabilità di cui all'art. 31 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, Rigetta*

L'istanza di sanatoria prot. N. 52553 del 30.09.1986, in quanto opere non rientranti nei termini temporali di cui alla legge n. 47/85 art. 31, 1° comma”.

In data 12/02/1997, prot. n. 6013 (pratica n. 5846), è stata presentata **domanda di rideterminazione della predetta istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39, L. 23.12.1994 n. 724**, così come disposto dalla L. n. 662, art. 2, paragrafo n. 37, del 23. 12. 1996. Allo stato la predetta pratica risulta non istruita e non definita.

Da informazioni assunte dall'esperto presso l'Ufficio Condonò del Comune di Pozzuoli, la predetta pratica non può essere definita perché la volumetria totale per la quale si chiede la sanatoria supera abbondantemente il limite volumetrico massimo, pari a 750 mc, consentito dalla L. 724/1994, art. 39, comma 1.

L'esperto ha pertanto considerato l'immobile in oggetto **totalmente illegittimo dal punto di vista urbanistico-edilizio e non sanabile**.

Dal certificato rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Pozzuoli in data 11/09/2025, **non risultano essere state emesse Ordinanze di demolizione**.

- Da verifiche effettuate dall'esperto, la particella di terreno su cui insiste il cespite in oggetto ricade: - nel perimetro della “Zona B5_3 - Residenziale satura recente interna o contigue ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.” del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli, adottato ai sensi delle Leggi n.1150 del 17/08/1942 e n. 765 del 06/08/1967, al D.M. n.1444 del 02/04/1968 e alla Legge Regionale Campania n.14 del 20/03/1982, con le modifiche e integrazioni di cui alla delibera del Consiglio Provinciale n.48 del 26.06.2011 e al Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n.69 del 23.01.2002; - ricade nella zona P.I. “Protezione Integrale” del Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei Campi Flegrei, approvato con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 06/11/1995 (coma da D.M. 26.04.1999, pubblicato sulla G.U. n.167 del 19.07.1999) comprendente i territori dei Comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida; - rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n.42/2004 parte terza, ivi comprese le aree di cui alla L. 11/06/1922 n.778 (Beni Paesaggistici, di cui al D.M. del 12.09.1957, pubblicato sulla G.U. n.236 del 23.09.1957 e da D.M. 28.03.1985 pubblicato in G.U. del 26.04.1985); - non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico e storico artistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

- **L'immobile è risultato essere completamente illegittimo da un punto di vista urbanistico-edilizio e non sanabile** e, pertanto, suscettibile di essere demolito e/o acquisito al patrimonio comunale previa emissione di ordinanza di demolizione ex art. 31, comma 2, D.P.R. 380/2001. L'esperto ha stimato in € 185.000,00 **il valore d'uso** dell'immobile in oggetto.

Situazione catastale:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Luca Di Meglio e dai relativi allegati, risulta che:

- L'immobile, in ditta alla società eseguita per la quota di 1/1 di piena proprietà, è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al **fg. 56, p.lla 753**, cat. A/7, cl.3, 11 vani, superficie catastale mq 240, totale escluse aree scoperte mq 222, r.c. € 2.244,01, Via San Gennaro Agnano n.29, interno 3, piano T-1, giusta costituzione del 05/02/1990 in atti dal 21/02/1990 n. Q163.3/1990.

- L'esperto ha rinvenuto la **planimetria catastale del 05/02/1990**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale in atti, l'esperto ha riscontrato esservi conformità ad eccezione della **mancata rappresentazione dell'area scoperta a giardino e della realizzazione di un piccolo vano tecnico al piano terra per l'alloggio della caldaia**.

A parere dell'esperto, poiché il bene non risulta regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio e, allo stato, non può essere regolarizzato secondo l'attuale normativa, non vi è necessità di aggiornare la planimetria catastale.

- **Situazione condominiale**, non risulta costituita amministrazione condominiale.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Luca Di Meglio:

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia redatta dall'Arch. Luca Di Meglio, e dai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta perizia è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice, R.G.E. n.584/2024, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

LOTTO n.3

Descrizione come da Relazione peritale e relativi allegati:

Piena ed intera **proprietà di villino unifamiliare per civile abitazione sito in Pozzuoli (NA) alla Via San Gennaro Agnano n.29, "Parco San Domenica", piani T-1, contraddistinto dal numero interno 4, con annessa area scoperta a giardino al piano terra e box auto al piano S1.**

Il villino in oggetto è costituito da un piano seminterrato, accessibile dal viale interno comune, dove è posto il box auto, da un piano terra, accessibile dalla scala esterna che conduce all'area giardino e alla residenza (zona giorno al piano terra), e da un primo piano (zona notte) accessibile dalla scala interna all'appartamento. Vi è poi il terrazzo di copertura praticabile, accessibile dalla scala esterna posta sul terzo balcone al primo piano.

In particolare, la villa è composta da: (piano terra - zona giorno) ingresso, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, cucina, bagno, area scoperta a giardino; (piano primo - zona notte) disimpegno/corridoio, w.c., quattro camere da letto (di cui una con bagno in camera), tre balconi, e piccolo ripostiglio (non abitabile) ricavato sulla rampa di scale; oltre terrazzo di copertura pavimentato accessibile dalla scala a chiocciola in ferro posta sul terzo balcone, un box auto al piano S1.

Nel viale comune di accesso vi è un posto auto scoperto numerato. L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione interna. L'esperto ha evidenziato che la maggior parte delle tramezzature interne e rompagnature perimetrali non portanti presentano delle lesioni dovute al fenomeno del Bradisismo che sta interessando in particolare la zona dei Campi Flegrei e della Solfatara, posta a poca distanza dall'abitazione in oggetto.

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza netta utile pari a 2,95 m. La superficie calpestabile totale è di 81,00 mq per il piano terra, e di 91,00 mq per il primo piano, per un totale di 172 mq.

La superficie lorda è di 101,00 mq al piano terra e di 105 mq al piano primo, per un totale di 206,00 mq.

La superficie commerciale è pari a 248,00 mq.

La villetta fa parte del complesso residenziale denominato "Parco San Domenica", composto da otto villette unifamiliari del tipo a schiera costruite intorno alla prima metà degli anni Ottanta, a cui si accede dal viale interno comune, avente a sua volta ingresso dalla Via San Gennaro Agnano n.29 tramite cancello pedonale e carrabile.

Confini: a Nord con viale interno comune di accesso, ad Est con villino unifamiliare int.3, a Sud con Via San Gennaro Agnano, ad Ovest con terreno di proprietà aliena.

Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Pozzuoli, in ditta alla società esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà, al **fg. 56, p.lla 750**, cat. A/7, cl.3, 11 vani, superficie catastale mq 248, totale escluse aree scoperte mq 227, r.c. € 2.244,01, Via San Gennaro Agnano n.29, interno 4, piano T-1, giusta costituzione del 05/02/1990 in atti dal 21/02/1990 n.O163.4/1990.

Prezzo base d'asta: € 210.000,00 (duecentodiecimila/00).

Offerta Minima: € 157.500,00 (centocinquantasettemilacinquecento/00).

Offerte in aumento: in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**. La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI (v. *infra*).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Provenienza:

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue.

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in virtù di: - atto del 06/10/2017 per Notar Stefania Mosca, Rep. 490/Racc. 418, trascritto a Napoli 2 il 10/10/2017 ai nn.33827/43526, relativo alla trasformazione della società dalla forma di società per azioni in quella a responsabilità limitata; - atto di compravendita del 26/11/2009 per Notar Vincenzo Pulcini, Rep. 49655/Racc. 11625, trascritto a Napoli 2 il 15/12/2009 ai nn.52033/72397, con il quale è stata acquistata la *"piena proprietà dell'unità immobiliare posta nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via San Gennaro Agnano n. 29, facente parte del primo corpo di fabbrica, distinta dal numero interno 4 (quattro), articolata su due livelli comunicanti tra loro tramite scala"*

interna, della consistenza catastale di undici vani, con annessi sia un locale garage sito al livello del viale condominiale da cui si accede che delle aree scoperte pertinentenziali attrezzate a giardino, confinante nel suo insieme con via San Gennaro Agnano, con viale condominiale, con unità immobiliare interno 3 dello stesso corpo di fabbrica e con area scoperta. Riportata nel Catasto Fabbricati di Pozzuoli alla partita 11027, intestata (omissis), proprietà per 1000/1000, foglio 56, particella 750, via San Gennaro Agnano n. 29, piano T-1, interno 4, categoria A/7, classe 3, vani 11, rendita euro 2.244,01”.

In precedenza, l'immobile è pervenuto in virtù di atto di cessione a titolo oneroso di immobili del 29/06/1999 per Notar Vincenzo Pulcini, Rep. 1637/Racc. 1097, trascritto a Napoli 2 il 29/07/1999 ai nn.20433/28994.

Stato di occupazione del bene: L'immobile in oggetto è libero.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Luca Di Meglio, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Da verifiche effettuate dall'esperto presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pozzuoli e l'Archivio della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli, è emerso che la villetta in oggetto è stata edificata a seguito del rilascio da parte del Comune di Pozzuoli della **Licenza Edilizia n.72 del 10/08/1983, per la costruzione di una casa residenziale agricola con relativi comodi.**

La villetta in oggetto è stata realizzata successivamente ed in **totale difformità della Licenza Edilizia n.72/1983, consistente in ampliamenti e cambi di destinazione d'uso**, per cui, in data 30/09/1986 prot. 52553, è stata presentata **istanza di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85** per n.6 unità immobiliari realizzate in difformità alla licenza edilizia.

Con provvedimento del 23/12/1996 prot. 59009, **il Comune di Pozzuoli ha rigettato l'istanza di Concessione Edilizia in sanatoria** così motivando: *“Atteso che dal riscontro aerofotografico e cartografico, l'immobile che trattasi non risulta realizzato alla data del 01.10.1983, - letta la relazione dell'U.T.C. in data 09.12.1996, Letta la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, - Ritenuto per effetto degli accertamenti di cui sopra di non accogliere l'istanza di che trattasi, in quanto opere non rientranti nei termini di condonabilità di cui all'art. 31 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, Rigetta L'istanza di sanatoria prot. N. 52553 del 30.09.1986, in quanto opere non rientranti nei termini temporali di cui alla legge n. 47/85 art. 31, 1° comma”.*

In data 12/02/1997, prot. n. 6013 (pratica n. 5846), è stata presentata **domanda di rideterminazione della predetta istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39, L. 23.12.1994 n. 724**, così come disposto dalla L. n. 662, art. 2, paragrafo n. 37, del 23. 12. 1996. Allo stato la predetta pratica risulta non istruita e non definita.

Da informazioni assunte dall'esperto presso l'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli, la predetta pratica non può essere definita perché la volumetria totale per la quale si chiede la sanatoria supera abbondantemente il limite volumetrico massimo, pari a 750 mc, consentito dalla L. 724/1994, art. 39, comma 1.

L'esperto ha pertanto considerato l'immobile in oggetto **totalmente illegittimo dal punto di vista urbanistico-edilizio e non sanabile.**

Dal certificato rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Pozzuoli in data 11/09/2025, **non risultano essere state emesse Ordinanze di demolizione.**

- Da verifiche effettuate dall'esperto, la particella di terreno su cui insiste il cespite in oggetto ricade: - nel perimetro della "Zona B5_3 - Residenziale satura recente interna o contigue ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I." del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli, adottato ai sensi delle Leggi n.1150 del 17/08/1942 e n. 765 del 06/08/1967, al D.M. n.1444 del 02/04/1968 e alla Legge Regionale Campania n.14 del 20/03/1982, con le modifiche e integrazioni di cui alla delibera del Consiglio Provinciale n.48 del 26.06.2011 e al Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n.69 del 23.01.2002; - ricade nella zona P.I. "Protezione Integrale" del Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei Campi Flegrei, approvato con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 06/11/1995 (coma da D.M. 26.04.1999, pubblicato sulla G.U. n.167 del 19.07.1999) comprendente i territori dei Comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida; - rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n.42/2004 parte terza, ivi comprese le aree di cui alla L. 11/06/1922 n.778 (Beni Paesaggistici, di cui al D.M. del 12.09.1957, pubblicato sulla G.U. n.236 del 23.09.1957 e da D.M. 28.03.1985 pubblicato in G.U. del 26.04.1985); - non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico e storico artistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

- **L'immobile è risultato essere completamente illegittimo da un punto di vista urbanistico-edilizio e non sanabile** e, pertanto, suscettibile di essere demolito e/o acquisito al patrimonio comunale previa emissione di ordinanza di demolizione ex art. 31, comma 2, D.P.R. 380/2001. L'esperto ha stimato in € 210.000,00 **il valore d'uso** dell'immobile in oggetto.

Situazione catastale:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Luca Di Meglio e dai relativi allegati, risulta che:

- L'immobile, in ditta alla società eseguita per la quota di 1/1 di piena proprietà, è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al **fg. 56, p.lla 750**, cat. A/7, cl.3, 11 vani, superficie catastale mq 248, totale escluse aree scoperte mq 227, r.c. € 2.244,01, Via San Gennaro Agnano n.29, interno 4, piano T-1, giusta costituzione del 05/02/1990 in atti dal 21/02/1990 n.O163.4/1990.

- L'esperto ha rinvenuto la **planimetria catastale del 05/02/1990**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale in atti, l'esperto ha riscontrato esservi conformità ad eccezione della **mancata rappresentazione dell'area scoperta a giardino e della realizzazione di un piccolo vano tecnico al piano terra per l'alloggio della caldaia**.

A parere dell'esperto, poiché il bene non risulta regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio e, allo stato, non può essere regolarizzato secondo l'attuale normativa, non vi è necessità di aggiornare la planimetria catastale.

- **Situazione condominiale**, non risulta costituita amministrazione condominiale.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Luca Di Meglio:

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia redatta dall'Arch. Luca Di Meglio, e dai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta perizia è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale

di Napoli, XIV Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice, R.G.E. n.584/2024, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**;
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

I - OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che 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 ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati concernenti l'offerta e della documentazione necessaria.

I.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), ed i 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 tutore). Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;
- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato (quindi:
 - per il **Lotto 1** non potrà essere inferiore ad **€ 135.000,00**;
 - per il **Lotto 2** non potrà essere inferiore ad **€ 138.750,00**;
 - per il **Lotto 3** non potrà essere inferiore ad **€ 157.500,00**);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- i **dati di versamento della cauzione ed i 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. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

I.b) - ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- 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 pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- la **dichiarazione** concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne 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 il **soggetto offerente è una società o una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o 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 al soggetto che effettua l'offerta.

I.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:

1) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005;
- 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 comma 4 del DM n.32 del 2015.

2) 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, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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 telematiche (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).

Si comunica, inoltre, che:

- 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, DM n.32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato *danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it*;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

II - CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata **nessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.** aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente **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. Esecutiva n. 584/2024 R.G.E., lotto n.____, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.**

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

Il gestore della vendita verificherà poi l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri 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, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, **l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta**, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del professionista delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

III - ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del

professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, oppure presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente, 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 PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato - previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione -, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

IV - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

IV.a) - Quanto alla deliberazione sulle offerte, in caso di presentazione di un'unica offerta ammissibile, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IV.b) - In caso di presentazione di più offerte ammissibili, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara che si svolgerà con **modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

In particolare:

- 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;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato (**€ 5.000,00** per tutti i lotti in vendita);
- 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 abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 11.00 del giorno 12 novembre 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 sino 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).**

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

IV.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, ove sono state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci: i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà dunque all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IV.d) - La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Al riguardo si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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 al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere 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, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

IV.e) - Il professionista delegato, nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque all'assegnazione del bene se:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- 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 prezzo d'asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; b) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; c) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

V - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

V.a) - Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., le operazioni di vendita verranno terminate ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese di procedura.

V.b) - Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione.

Le **spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), e saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, con espressa dichiarazione, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni **onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita (imposte di registro, ipotecarie e catastali, e, se dovuta, IVA nella misura prevista dalla legge)** è a carico del soggetto aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode proveniente dall'aggiudicatario stesso.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà rilasciare - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del professionista delegato - la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, ovvero la 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, in conformità all'art. 587 c.p.c. così come novellato dal Decreto Legislativo n. 164 del 31 ottobre 2024, c.d. Correttivo alla Riforma Cartabia, entrato in vigore l'11 novembre 2024.

V.c) - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

V.d) - Quanto al **saldo del prezzo**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 584/2024*". Si precisa all'uopo che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nell'ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario ai sensi dell'art.38 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c..

In caso di mancato pagamento nel termine stabilito o di mancata consegna della dichiarazione contenente le informazioni di cui all'art. 22 del D.Lgs. n.231 del 2007 nel medesimo termine, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

V.e) - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., oppure presso altro Istituto di Credito autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

V.f) - In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura forfettaria del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento e/o diversa misura secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme. In alternativa, potrà consegnare al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 584/2024*", che verrà depositato su un conto vincolato presso la citata Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. o altro Istituto di Credito autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

V.g) - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VI - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

VI.a) - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Luca Di Meglio (ed alla documentazione alla stessa allegata), ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>", almeno **70 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- per intero, sui siti web **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** e **www.astalegale.net**, unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., sui siti internet Casa.it, Idealista.it e 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 il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- a mezzo riproduzione di **n.500 missive** (postaltarget) ad uso della pubblicità commerciale, a cura di Aste Giudiziarie In Linea S.p.A., contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno **20 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- tramite il servizio "**Social Media Marketing**" di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare,

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG-211072
2009

all'interno della pagina Facebook "**Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli**", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ed all'interno della pagina Instagram "**astalegale_tribunalenapoli**", a cura della Società Astalegale.net, almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

VI.b) - Il presente avviso sarà comunicato alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

VI.c) - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

VII - RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita. La richiesta di visita potrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Per ogni informazione e per la visita dell'immobile, far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Daniela Avallone (Tel. 081/7613117).

Napoli, 20 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Avallone