

*Avv. Giacomo Sepe*

*Avv. Raffaele Sepe*

*Avv. Aurora Sepe*

*Via Carlo Poerio n. 90 - 80121 Napoli — p.tec 081 7944025*

*pec: raffaelesepe@pec.studiogalesepe.com*

*e-mail: raffaelesepe@studiogalesepe.com*

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Proc. esec. R.G.E. n. 759/2018**

**Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Francesco Abete**

L'avvocato Raffaele Sepe, delegato per le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva recante n. di RGE 759/2018 con ordinanza del 4.11.2024

**A V V I S A   C H E**

**il giorno 28 luglio 2026 alle ore 15.30 e segg.**

presso lo studio legale dell'avv. Raffaele Sepe, in Napoli alla Carlo Poerio n. 90, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**

**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

del complesso immobiliare descritto in calce al presente atto.

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<http://www.spazioaste.it>).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita ovvero entro il 04.05.2026.

La vendita si terrà virtualmente il giorno 28.7.2026 alle ore 15.30 con il prosieguo in Napoli alla Via Carlo Poerio n. 90 presso lo studio dell'avv. Raffaele Sepe. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO 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 internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Raffaele Sepe.

## 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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto 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), 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.

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 e dell'eventuale documentazione necessaria.

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) 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), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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;**

m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli;
- 3) 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);
- 4) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 5) se il soggetto offerente è una società o una 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;
- 6) se l'offerta è 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.

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- 1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- 2) trasmessa direttamente 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; (ii) 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.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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 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 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [raffaelesepe@pec.sudiolegalesepe.com](mailto:raffaelesepe@pec.sudiolegalesepe.com).

- 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.

### CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. e dedicato al Tribunale di Napoli codice IBAN IT 29 C 03268 22300 052136399672.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 759/2018 R.G.E. - lotto unico - 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 decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà 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, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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 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 delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

#### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica innanzi indicato nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, 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 le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso** (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

**1) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

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

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata 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 indicato in calce alla descrizione del bene;

- 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 30.07.2026.

**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);
- 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).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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 ed 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.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

**SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 759/2018 (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 759/2018".

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

#### FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 759/2018 (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 759/2018".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

#### PRECISAZIONI

La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

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 risolta e/o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

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 cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita si applicano le disposizioni di legge.

#### CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) 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 stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (ii) 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;

(iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per il tramite del custode giudiziario Avv. Raffaele Sepe, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. L'immobile è anche visionabile tramite virtual tour sul sito aste giudiziarie.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it), almeno quaranta (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;
4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

**NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE****LOTTO UNICO**

Descrizione del bene: Lotto unico costituito dalla quota pari a 1/1 di un'unità abitativa di tipo civile A/5 sita in Napoli, via strada Comunale Nuova Villa n. 54 – Piano T, con accesso diretto dalla strada, composta da due camere e bagno,

**Confini:** U.I. civico55 (sub5) strada Comunale Nuova Villa, strada Comunale Nuova Villa, U.I. civico53 (sub3) strada Comunale Nuova Villa e cortile interno.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati, Comune di Napoli, Sez. Urb. SGO, Foglio 7, P.Illa 164, Sub. 4, cat. A/5, classe 2, vani 2, piano T, z.c. 14, r.c. € 45,45, sup. 44 m2, Strada Comunale Nuova Villa n. 54.

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso immobiliare si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e parti comuni. In ogni caso tutto come meglio descritto nella perizia di stima cui si fa espresso richiamo.

Il bene è occupato dal debitore esecutato.

**Prezzo a base d'asta € 32.437,50** (euro trentaduemilaquattrocentotrentasette/50);

**Offerta minima: € 24.328,12** (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

**Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00** (euro duemila/00).

**Provenienza**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù dei seguenti titoli:

in piena proprietà con atto per Notaio Antonio Areniello del 30.5.2008, rep. 6235, racc. 3158, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 il 4.6.2008 ai nn. 13487/20660,

**Situazione urbanistica ed edilizia**

Dalla relazione di stima a firma dell'esperto stimatore, Arch. Pier Luigi Paglia agli atti della procedura ed alla quale si rinvia L'unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato ed ha un primo accesso diretto dalla strada tramite una porta-finestra che individua anche il numero civico 54. La detta porta-finestra costituisce di fatto l'accesso al piccolo appartamento che avviene dal marciapiede prospiciente la carreggiata di via strada Comunale Nuova Villa, e sul quale è stata realizzata oltre ad una recinzione metallica dotata di piccolo cancelletto, anche una tettoia (foto 5-6). L'unità immobiliare è dotata di un ulteriore accesso che avviene dal cortile interno sempre tramite una porta-finestra. L'appartamento si compone di due camere e bagno. **Stanza 1:** vi si accede dalla porta-finestra d'ingresso prospiciente la strada (foto7), ed ha una superficie utile pari a circa 16,10 mq. La stanza, destinata a camera da letto, ha un'apertura che comunica direttamente con la seconda stanza e presenta una pavimentazione di mattonelle in gres e pareti tinteggiate (foto8). **Stanza 2:** vi si accede dalla Stanza 1 ed è adibita a cucina-soggiorno e dà, a sua volta, accesso ad un piccolo disimpegno realizzato inglobando superficie esterna alla U.I.

appartenete al cortile esterno. La stanza ha una superficie utile pari a circa 15,50 mq (foto9-10), e presenta una pavimentazione di mattonelle in gres e pareti tinteggiate. Il piccolo disimpegno da accesso ad un bagno (W.C.) ed è anche accesso al cortile interno tramite una porta-finestra. **WC:** vi si accede dal piccolo ingresso che si snoda dalla Stanza 2 e ha una superficie utile pari a circa 2,50 mq ed una altezza pari a circa 2,40 m. Il vano è dotato di un finestrino prospiciente il cortile interno, è dotato di lavandino, vaso e doccia. La pavimentazione è in mattonelle e le pareti sono rivestite di mattonelle (foto n. 11). **È da rilevare che il WC è stato edificato e ricavato utilizzando superficie esterna alla U.I. ed appartenete al cortile interno così come il piccolo disimpegno, la cui legittimità di seguito sarà trattata.**

L'appartamento è dotato di impianto acqua, luce e gas, gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno. Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'immobile oggetto di procedura si può considerare mediocre. La superficie commerciale totale dell'appartamento, compreso parte dei muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 50,35 mq. **(45,00mq escludendo gli ampliamenti realizzati)**, mentre la superficie utile calpestabile è di circa 36,85 mq. L'altezza interna è pari a  $h = 3,25$  m.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ultima in atti, che ha come data di presentazione quella del 30/12/1939, sono state rilevate le seguenti difformità che vanno ripristinate: a) diversa distribuzione degli spazi interni (diversa collocazione del vano porta nella parete divisoria interna); b) realizzazione, in assenza di alcun titolo edilizio, di una nuova volumetria destinata a disimpegno e W.C., con conseguente aumento di volumetria, superficie utile e variazione dei prospetti, realizzata su parte del cortile interno; c) trasformazione con cambio di destinazione d'uso di superficie (parte del marciapiede è stato delimitato con struttura in ferro dotata di cancelletto d'accesso). Il C.T.U. ha constatato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale (planimetria catastale) in ordine alla avvenuta realizzazione, in assenza di alcun titolo edilizio, di una nuova volumetria destinata a disimpegno e W.C., con conseguente aumento di volumetria, superficie utile e variazione dei prospetti, realizzata su parte del cortile interno, nonché la trasformazione realizzata con cambio di destinazione d'uso di superficie di parte del marciapiede che è stato delimitato con struttura in ferro dotata di cancelletto d'accesso. Il fabbricato ove è ubicato il cespite pignorato è stato realizzato in epoca anteriore al 1935 e pertanto non necessitava di rilascio di titoli autorizzativi (Licenza Edilizia). L'immobile ricade in **zona A**: "insediamenti di interesse storico" disciplinata dall'art.26 delle NTA del vigente variante generale al PRG approvato con DPGRC n. 323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); è classificato come "Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche" (foglio 16III tav 7 - di seguito si riporta uno stralcio) disciplinata dall'art.86 delle NTA della citata variante (originarie o di ristrutturazione a corte); ricade in zona soggetta a vincoli: Vincolo Idrogeologico - Aree di crisi - rischio idraulico; fascia di rispetto costa (1000m). Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli con nota prot. PG/2023/0558869 del 06.07.2023, non risultano Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per l'U.I. in oggetto (allegato n. 10). Come attestato dal "Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli", con nota prot. PG/542062 del 03.07.2023, non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi (allegato n. 11). Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica con nota prot. PG/2023/504089 del 16.06.2023 (allegato 12): non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio non sono stati rinvenuti documenti. Come

attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica con nota prot. PG/2023/498845 del 15.06.2023 (allegato 13): non sono state rinvenute nel sistema informatizzato pratiche CILA e SCIA. Si precisa che il CTU, ha fornito al Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistico tutti i dati (coordinate catastali, nominativi di tutti i proprietari presenti e passati, indirizzo) che di solito permettono agli altri uffici ed enti di verificare nei propri archivi l'esistenza o meno di pratiche. Tanto rilevato il CTU non ha potuto verificare l'esistenza o meno di pratiche edilizie cartacee a causa del mancato riscontro avuto. Non risulta emesso alcun certificato APE per l'immobile in oggetto come attestato dell'Ufficio Certificazione Energetica degli edifici Regione Campania con nota prot. 2023/0321452 del 23/06/23 (allegato 14). L'immobile non è dotato di certificato di agibilità. Non vi è condominio costituito. Il bene de quo non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o uso civico, Non sono stati riscontrati vincoli o oneri anche di natura condominiale in quanto non vi è stata costituzione di condominio, come dichiarato in sede di sopralluogo dagli esecutari.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare in vendita risulta, comunque, più dettagliatamente descritta nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Per ogni eventuale informazione rivolgersi in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o al professionista delegato e custode giudiziario avv. Raffaele Sepe, tel. 0817944025 - mail [raffaelesepe@studiolegalesepe.com](mailto:raffaelesepe@studiolegalesepe.com).

Il professionista delegato  
Avvocato Raffaele Sepe