

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Divisione Endoesecutiva R.G. 10031/2024**

Il sottoscritto avvocato Gilda Ferri del Foro di Napoli, delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Mario Ciccarelli della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, con ordinanza del 12.12.2024, al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c. (divisione endoesecutiva derivante dalla procedura esecutiva immobiliare R.E. 690/2021)

**AVVISA**

che il giorno **16 aprile 2025 alle ore 15,30**, con il prosieguo, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla via San Pasquale n. 55, si procederà alla **vendita telematica asincrona** degli immobili di seguito descritti.

Nella data sopra indicata si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla delibazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche alle condizioni sotto riportate, in ottemperanza alla normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

**CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

- **Il gestore della vendita telematica** è la società Astegiudiziarie Inlinea spa
- **Il portale della vendita telematica** è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)
- **Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita** è il professionista delegato avv. Gilda Ferri

**Offerte:**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**,

personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, tramite il modulo web “*Offerta telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica Astalegale.net spa, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali ed utilizzando la funzione di iscrizione alla gara. Il modulo web dispone di procedura guidata per l’inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del 15 aprile 2025, inviandole all’indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

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

Più precisamente nell’offerta dovranno essere indicati:

- i dati identificativi dell’offerente con l’espressa indicazione del Codice Fiscale o della Partita Iva
- l’Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura
- il numero di ruolo generale della procedura con indicazione del numero del lotto
- il referente della procedura
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita
- il prezzo offerto, il termine per il pagamento del saldo prezzo, l’importo versato a titolo di cauzione, i dati di versamento della cauzione e i dati per la restituzione della stessa (numero identificativo dell’operazione di bonifico CRO), il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma bonificata
- la dichiarazione espressa di aver preso visione del regolamento di partecipazione alla vendita, della

perizia di stima, della certificazione ipotecaria notarile e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile

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

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- fotocopia documento identità e codice fiscale offerente

- documentazione attestante il versamento in un'unica soluzione dell'importo della cauzione (contabile di avvenuta esecuzione del bonifico) con bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea spa aperto presso Banca Sella spa e dedicato al Tribunale di Napoli

**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) - causale "cauzione R.G. 10031/2024 Trib. Napoli (indicare anche il numero del Lotto)"**

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

- 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

- se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere indicati la sede, la denominazione, il numero d'iscrizione, la partita IVA, il codice fiscale, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegato il certificato camerale in corso di validità attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura conferita a quest'ultimo o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri

- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura conferita per atto pubblico

o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta

**Modalità di trasmissione dell'offerta:**

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che : l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle 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 D.M. n. 32 del 2015.

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che : a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (euro 16,00) con modalità telematica (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).

Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**Mancato funzionamento dei servizi informatici:**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta andrà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [gildaferri@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:gildaferri@avvocatinapoli.legalmail.it)

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a consentire la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

**Cauzione:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione in un'unica soluzione**, una somma pari al **10% del prezzo offerto**, mediante bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Astalegale.net spa aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'iban sopraindicato.

Il bonifico con causale “**cauzione RG 10031/2024 Trib. Napoli**” dovrà essere effettuato in tempo utile all'accredito delle somme entro le ore 23,59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la

tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**Nella causale del bonifico dovrà essere altresì indicato il numero del lotto cui l'offerta si riferisce.**

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

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e revoca dell'aggiudicazione, come di seguito indicato.

La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Una volta decorso il lasso di tempo temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

**Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte:**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita sopra indicato attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà sul portale del gestore l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata
- verificherà le offerte formulate, nonché la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura, sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i nominativi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte si procederà con le modalità di seguito indicate

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile :

- a) Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base della vendita l'offerta sarà accolta ed il bene

aggiudicato all'offerente;

b) Se l'offerta è inferiore al prezzo base, nella misura non inferiore all'offerta minima, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di più offerte ammissibili si procederà in primo luogo ed in ogni caso, alla gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona sulla base della offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato.

Il professionista, verificata l'eventuale formulazione di rilanci, qualora non siano formulate offerte in aumento, ai fini della individuazione della migliore offerta, terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, del termine per il pagamento del saldo prezzo e della priorità temporale nel deposito dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa.

In presenza di istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., se il prezzo offerto all'esito della gara, o quello indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima (nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non darà luogo alla vendita e procederà alla assegnazione.

**Gara tra gli offerenti:**

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

- 1) 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
- 2) ogni partecipante potrà formulare offerta in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita

3) il gestore della vendita comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato

4) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte

**5) la gara avrà termine alle ore 11,00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara, ossia il giorno 18 aprile 2025.**

Extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 prolungamenti e quindi per un totale di quattro ore.

6) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo o di sabato, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate con i relativi nominativi degli offerenti (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre

un quarto al valore d'asta (offerta minima di seguito indicata); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### **Saldo prezzo e spese**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine perentorio di **centoventi giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc.) con le modalità che saranno comunicate dal professionista delegato.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine fissato per il pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, nella misura e con le modalità che saranno comunicate dal professionista delegato, dovrà versare un'ulteriore somma a titolo di fondo spese di trasferimento e cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, nonché di oneri fiscali.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista delegato redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza da quest'ultimo.

### **REGIME DELLA VENDITA**

L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si troverà al tempo del decreto di trasferimento alla stregua delle indicazioni di cui alla relazione di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza

di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, perché di tanto si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

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

A carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita e le spese per le cancellazioni delle formalità. L'aggiudicatario potrà con espressa dichiarazione dispensare il professionista delegato dagli adempimenti di cancellazione delle formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà eseguita a cura del custode giudiziario, previa espressa richiesta dell'aggiudicatario.

La pubblicità sarà effettuata a mezzo di:

- inserimento, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un annuncio ex art. 490 comma 1 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche, allegando copia dell'avviso e dell'ordinanza di vendita
- inserzione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con relativi allegati e dell'avviso di vendita sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ;
- inserzione tramite il sistema Rete Aste Real Estate almeno 40 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. dell'avviso di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it) , [Idealista.i](http://Idealista.i) e [Kijiji.it](http://Kijiji.it);
- invio a cura di Aste giudiziarie, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di 500 missive pubblicitarie, con il sistema Postaltarget, ai

residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Il nominato custode giudiziario avv. Gilda Ferri fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

**La richiesta di visita deve essere effettuata attraverso il portale delle vendite pubbliche.**

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività di vendita saranno espletate presso il proprio studio in Napoli alla San Pasquale 55. Maggiori informazioni presso avvocato delegato/custode giudiziario  
Tel. 081/2404515.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO UNO**

**Piena ed intera proprietà del locale commerciale in Napoli alla via Del Lavinaio n. 100, piano terra.**

Il locale, costituito da un unico vano, è privo di servizio igienico ed è adibito a deposito.

**L'immobile è riportato all'Ufficio Catasto dei Fabbricati di Napoli sez. MER fg. 7 p.lla 925 sub 12 cat. C/1, classe 7 consistenza 18 mq, rendita catastale euro 547,55.** Via Del Lavinaio n. 100  
Piano T

Confinante a nord-ovest con proprietà aliena; a nord est con il sub n. 13; a sud est con via del Lavinaio e a sud ovest con vico Rotto al Lavinaio.

Superficie calpestabile mq. 21. Superficie commerciale mq. 28.

**Occupato senza titolo**

**Prezzo base euro 22.800,00 (ventiduemilaottocento/00)**

**Valide offerte inferiori fino ad euro 17.100,00 (diciassettemilacento/00)/00)**

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

Compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ex art.

1117 c.c. e titoli di provenienza.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade nel perimetro del centro storico in "zona A insediamenti di interesse storico", come risulta dalla Tav. 6 allegata alla variante al PRG vigente per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, approvato con D.P.G.R.C. n. 323 del 11.06.2004.

Il predetto fabbricato, parzialmente distrutto dagli eventi bellici e ricostruito alla fine degli anni quaranta, rientra nella classificazione "*ruderi e sedimi risultanti da demolizioni*", disciplinata dall'art. 125 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale.

Titolo di provenienza:

**LOTTO DUE**

**Piena ed intera proprietà di due locali commerciali in Napoli alla via Del Lavinaio nn. 101 e 102, piano terra.**

I locali costituiscono un ambiente unico, adibito ad attività di rivendita di generi alimentari, derivante dal collegamento, attraverso un vano di passaggio, di due unità immobiliari confinanti, distinte dai subalterni 13 e 14 (rispettivamente civico 101 e 102).

I locali sono privi di servizi igienici, ma dotati di impianto idrico di carico e scarico.

**Le unità immobiliari sono riportate all'Ufficio Catasto dei Fabbricati di Napoli:**

**- sez. MER fg. 7 p.lla 925 sub 13 cat. C/1, classe 8 consistenza 12 mq, rendita catastale euro 425,15.** Via Del Lavinaio n. 101 Piano T;

Confinante a nord-ovest con proprietà aliena; a nord est con il sub n. 14; a sud est con via del Lavinaio e a sud ovest con il sub n. 12. Superficie calpestabile mq. 13. Superficie commerciale mq. 19.

**- sez. MER fg. 7 p.lla 925 sub 14 cat. C/1, classe 8 consistenza 15 mq, rendita catastale euro 531,43.** Via Del Lavinaio n. 102 Piano T

Confinante a nord-ovest con proprietà aliena; a nord est con proprietà aliena; a sud est con via del

Laviniaio e a sud ovest con il sub n. 13. Superficie calpestabile mq. 17. Superficie commerciale mq. 22.

**Occupato senza titolo**

**Prezzo base euro 38.700,00 (trentottomilasettecento/00)**

**Valide offerte inferiori fino ad euro 29.025,00 (ventinovemilaventicinque/00)/00)**

**Offerte minime in aumento per l'eventuale gara euro 2.000,00 (duemila/00).**

Compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ex art. 1117 c.c. e titoli di provenienza.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate ricade nel perimetro del centro storico in “zona A insediamenti di interesse storico”, come risulta dalla Tav. 6 allegata alla variante al PRG vigente per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, approvato con D.P.G.R.C. n. 323 del 11.06.2004.

Il predetto fabbricato, parzialmente distrutto dagli eventi bellici e ricostruito alla fine degli anni quaranta, rientra nella classificazione “*ruderi e sedimi risultanti da demolizioni*”, disciplinata dall’art. 125 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale.

Difformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali per la realizzazione del vano di collegamento tra le due unità immobiliari.

Titolo di provenienza:

**LOTTO TRE**

**Piena ed intera proprietà dell'appartamento in Napoli al Vicoletto Orto del Conte n. 12, piano terzo.**

L'appartamento è composto da corridoio, bagno padronale, cucina, soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere e un ambiente provvisto di lavabo e doccia.

**L'immobile è riportato all'Ufficio Catasto dei Fabbricati di Napoli sez. MER fg. 7 p.lla 222 sub**

**39 cat. A/2, classe 4 consistenza 7 vani, superficie totale mq. 143, totale escluse aree scoperte mq. 139 rendita catastale euro 704,96. Traversa S. Maria La Scala n. 12 Piano 3.**

Confinante a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Chioccarelli, a est con altra unità immobiliare, a ovest con Vicoletto Orto del Conte.

Superficie calpestabile mq 90. Superficie Commerciale mq.118,00.

**Occupato da uno dei comproprietari**

**Prezzo base euro 290.600,00 (duecentonovantamilaseicento/00)**

**Valide offerte inferiori fino ad euro 217.950,00**

**(duecentodiciassettemilanovecentocinquanta/00)**

**Offerte minime in aumento per l'eventuale gara euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

Compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ex art. 1117 c.c. e titoli di provenienza.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate rientra nella classificazione “*unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco*” disciplinata dagli art. 92 e 93 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale.

All'interno dell'appartamento sono state realizzate due zone soppalcate in difformità delle disposizioni di cui alla vigente normativa in materia di altezza interna degli ambienti destinati ad abitazione; alterazione del prospetto del fabbricato per l'ampliamento della balconata che prospetta su Vicoletto Orto del Conte. La realizzazione dei soppalchi e l'ampliamento della balconata costituiscono opere abusive non sanabili.

Costi per demolizione dei soppalchi e ripristino dello stato dei luoghi nonché per la demolizione della balconata e ricostruzione dei balconi originari, determinati dall'esperto stimatore ing. Roberto Gaudiose rispettivamente in euro 13.000,00 e 31.600,00.

L'immobile deriva dall'ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità censita con

**AVV. GILDA FERRI**  
via San Pasquale 55 - 80121 Napoli  
tel. 081/24.04.515 – fax. 081/24.79.762  
gildaferri@avvocatinapoli.legalmail.it

la particella 222 sub 27 (pratica di variazione n. NA0885946 del 08.10.2010).

Oneri condominiali insoluti a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

Napoli, li 30.01.2025

Il Delegato

avv. Gilda Ferri