

AVV. MICHELA FLORIO  
Via Repubbliche Marinare, n. 432 Napoli (80146)  
Tel. 081 19330650 - Cell. 3311713372  
PEC [michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it)

**TRIBUNALE di NAPOLI**  
**SEZIONE V CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**  
**QUARTO AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Luisa BUONO**  
**R.G.E. 520/2015**

L'Avv. Michela Florio, con studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432, recapito telefonico 081 19330650, e-mail [michelaflorio1968@gmail.com](mailto:michelaflorio1968@gmail.com), PEC [michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it), in qualità di professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato oggetto della procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 520/2015**,  
contro

\*\*\*\*\*

ad istanza di

\*\*\*\*\*

**AVVISA**

che **il giorno 21 del mese di LUGLIO dell'anno 2026 alle ore 18:00** e seguenti presso il proprio studio sito in NAPOLI alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, piano terra, int. 1, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** della consistenza immobiliare di seguito descritta, alle condizioni sotto riportate:

**LOTTO UNICO** composto da:

- 1) **APPARTAMENTO** situato in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Luigi Crisconio IS/27, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 42, Cat. A/3, cl.5, vani 6.0, piano 1°, int.2, scala A, rendita € 480.30.
- 2) **MAGAZZINO (cantinola)** situato in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Luigi Crisconio IS/27; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 74, Cat. C/2, cl.5, consistenza 5 mq, piano terra, rendita € 24,79.
- 3) **AUTORIMESSA (box auto)** situata in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via del Risanamento snc; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 227, Cat. C/6, cl.5, consistenza 13 mq, piano S1, rendita € 64,45.

**PREZZO RIBASSATO - € 59.619,37** (euro cinquantanovemilaseicentodiciannove/37) (Prezzo originario € 105.990,00)

**Offerta minima presentabile - € 44.714,52** (euroquarantaquattromilasettecentoquattordici /52)  
(pari al 75% del prezzo base di € 59.619,37).

**Aumento minimo - € 1.200,00** (milleduecento/00 euro) in caso di gara.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**DESCRIZIONE**

Gli immobili (appartamento, cantinola e box auto) sono ubicati in un edificio di case popolari sito in Napoli, alla Via Luigi Crisconio IS.27, nel Quartiere Ponticelli, nella periferia della città di Napoli.

La zona è servita da collegamenti stradali e ferroviari; si trova infatti in prossimità di Via Argine (circa 300 mt), importante arteria di traffico che collega il quartiere con il centro della città (zona ferrovia), vicino alla fermata della Metropolitana Linea 4 da cui dista circa 700 mt., a 1 km dalla stazione Vesuvio De Meis della Linea Metropolitana 3 e dalla stazione Argine sempre della Linea Metropolitana 3.

L'edificio, in cui sono ubicate le unità immobiliari, fa parte di un blocco edilizio di recente costruzione che risale agli anni '90 realizzato dal Commissario Straordinario di Governo per il Comune di Napoli su suolo pervenuto con decreto di esproprio in attuazione della Legge 14 maggio 1981 n.219.

Il Comune di Napoli è proprietario di quasi tutto il complesso edilizio, solo poche unità immobiliari sono state riscattate dagli occupanti gli immobili, come nel caso di specie. Il complesso edilizio ha un impianto

planimetrico che si articola con una serie di edifici alti 3 o 4 piani che si sviluppano intorno a cortili comuni. L'accesso all'edificio avviene dalla Via Crisconio IS 27 attraverso un porticato che, posto al piano rialzato rispetto al livello stradale, immette in un cortile aperto comune dal quale tramite una scala, si accede all'appartamento in parola posto come detto al primo piano.

L'edificio versa in condizioni mediocri di manutenzione, il contesto ambientale/sociale è popolare.

L'appartamento versa in buone condizioni in quanto recentemente ristrutturato dagli occupanti senza titolo.

Si accede dall'area condominiale in una zona ballatoio/verandato, già di proprietà, da cui poi si entra nell'abitazione. All'interno vi è un piccola zona ingresso da cui si accede a nord ad una camera da letto e a sud alla zona soggiorno/pranzo adiacente alla cucina, entrambi vani affacciano sul cortile ovest del fabbricato.

Dalla zona soggiorno attraverso un corridoio, si accede a ovest alle camere da letto e ai bagni che affacciano sempre ad ovest sul cortile dell'edificio.

Un'area parallela al corridoio, un balcone coperto una sorta di terrazzo loggia, affaccia ad est su altro cortile condominiale.

La superficie commerciale dell'abitazione risulta essere di mq.103,00 di cui mq.98,62 l'appartamento e mq.13,44 le restanti parti terrazzo/loggiato e ballatoio di ingresso.

La cantinola è un piccolo locale, con superficie di 5 mq, situato ad un livello inferiore all'appartamento in un'area adibita a cantinole; si trova alla fine del corridoio/passaggio comune ed è l'ultima cantinola sulla destra.

Il box auto si trova nella zona garage sottostante l'edificio; l'accesso pedonale avviene attraverso le scale dall'interno dello stabile mentre l'accesso carrabile avviene da Via del Risanamento. E' un box con superficie di mq 13 chiuso con serranda in ferro.

#### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono stati acquisiti dal sig. \*\*\*\*\*con atto del 26/03/2013 notaio Francesco Coppola di Napoli rep. 225/182 trascritto il 08/04/2013 ai nn. 1045/8031 da \*\*\*\*\*

Al \*\*\*\*\* l'immobile è pervenuto, in forza della \*\*\*\*\*

Le unità in oggetto sono state realizzate dal \*\*\*\*\*

#### **CONFINI DELL'IMMOBILE**

L'appartamento, che si trova al 1° piano dell'edificio, è confinante a sud-ovest con il cortile di ingresso del fabbricato, a sud-est un'area comune (di passaggio), a nord-est con il cortile di un altro corpo scale, a nord-ovest con area comune (di passaggio).

Il magazzino (cantinola), che si trova ad un livello sottostante rispetto all'appartamento in oggetto ed al quale si accede mediante un percorso condominiale di accesso a tutte le cantinole, confina: a sud-ovest con area di passaggio condominiale (di accesso ai vari magazzini), a sud est con altra cantinola di proprietà aliena a nord ovest con le scale condominiali della scala B.

L'autorimessa (box auto) che si trova al piano seminterrato del fabbricato in un'area adibita a garage, ha accesso pedonale attraverso il corpo scale interno allo stabile ed accesso carrabile da Via del Risanamento snc; la stessa confina: a sud con l'area comune di accesso ai box, ad est e ad ovest con box di altrui proprietà.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI**

I dati catastali delle unità immobiliare sono riportati nella certificazione notarile e sono gli stessi a quelli rinvenuti nelle visure catastali attuali .

**APPARTAMENTO** situato in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Luigi Crisconio IS/27; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 42, Cat. A/3, cl.5, vani 6.0, piano 1, int.2, scala A, rendita € 480.30.

**MAGAZZINO (cantinola)** di proprietà del \*\*\*\*\*è situato in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Luigi Crisconio IS/27; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 74, Cat. C/2, cl.5, consistenza 5 mq, piano T, rendita € 24,79

**AUTORIMESSA (box auto)** di proprietà del signor \*\*\*\*\* è situata in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via del Risanamento snc; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione urbana PON, foglio 13, particella 844, sub. 227, Cat. C/6, cl.5, consistenza 13 mq, piano S1, rendita € 64,45.

### **SITUAZIONE URBANISTICA – CATASTALE - ABITABILITÀ**

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il CTU ritiene esserci la piena regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Così come riportato nell'atto di acquisto, trattasi di:

- "unità realizzate dal Commissario Straordinario del governo per il Comune di Napoli, su suolo allo stesso pervenuto con decreto di esproprio in attuazione della legge 14 maggio 1981 n.219;

- trasferite al Comune di Napoli con decreto del Ministro del Bilancio e della programmazione economica n. 178 del 4 novembre 1994 ai sensi dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1993 n.559 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana supplemento n.305 del 31 dicembre 1994;

- successivamente gli interi fabbricati sono stati inseriti ai sensi dell'art. 58 del DL 25 giugno 2008 n. 112 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133, nell'elenco allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 365 del 25 marzo 2011, resa esecutiva in data 10 maggio 2011 e trascritta a Napoli1 in data 19 marzo 2013 ai nn. 8494/6478".

Vista la documentazione catastale con particolare riferimento alle planimetrie, visto lo stato dei luoghi, il CTU ha rilevato la rispondenza tra la situazione attuale e lo stato documentato agli atti, quindi ha ritenuto sotto questo aspetto il bene regolare.

### **COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO**

Relativamente alle parti comuni dell'edificio, dall'atto di acquisto del notaio Francesco Coppola del 26/03/2013 repertorio n.225 risulta che \*\*\*\*\*risulta essere proprietario della quota di 1/26 dei seguenti locali condominiali al piano terra:

- locale di circa mq. 5 (cinque) confinante con cortile per due lati e passaggio comune, con interno 1 scala C;

- locale di circa mq. 5 (cinque) confinante con cortile per due lati, passaggio, comune, con interno 1 scala A;

- locale di circa mq. 31, confinante con scala e oltre con cortile, e altre unità immobiliari di proprietà Comune di Napoli o aventi causa;

- locale di circa mq. 5 (cinque) confinante con cortile, con passaggio comune, e altre unità immobiliari di proprietà del Comune di Napoli e aventi causa.

Tutti riportati in catasto come segue: Catasto Fabbricati di NAPOLI, in ditta COMUNE DI NAPOLI, sezione PON, foglio 13, particelle:

- 844 sub 99 zc.9 cat.C/2 cl. 5 mq. 5 – rendita euro 24,79 Via Luigi Crisconio is.27 piano T;

- 844 sub 100 zc.9 cat.C/2 cl.5 mq. 5 – rendita euro 24,79 Via Luigi Crisconio is.27 piano T;

- 844 sub 101 zc.9 cat.C/2 cl. 5mq. 31–rendita euro 153,70 Via Luigi Crisconio is.27 piano T;

- 844 sub 102 zc.9 cat.C/" cl.5 mq. 5 – rendita euro 24,79 Via Luigi Crisconio is.27 piano T.

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal certificato risulta che "le destinazioni urbanistiche relativa alla part. 844 del foglio 160 sono le seguenti:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico

- è classificata come risulta alla tavola 7 –classificazione tipologica,per la maggiore estensione, Unità edilizia di recente formazione - art.124 e in parte Unità di spazio scoperto concluse – giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base – art. 114;

- rientra nell'ambito "art.18 – Ponticelli" disciplinato dall'art.149;

- è classificata, come risulta dalla tavola 122 dei vincoli geomorfologici, area stabile;

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

IL CTU non ha non ha però rinvenuto la relativa alla dichiarazione di agibilità.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Tale certificazione risulta nell'atto di compravendita del 26-3-2013 dove si riporta che ".....la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'abitazione in acquistata, che risulta essere "ad alto consumo energetico" (cd. "classe G"), con costi di gestione energetica molto alti, ed in particolare la certificazione

energetica attestata dall'Architetto Sara Moselli (iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5153) in data 25 marzo 2013..."

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- ISCRIZIONE N.10457/1233 del 08/04/2013, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di residuo prezzo concessa con atto del 26/03/2013 notaio Francesco Coppola di Napoli rep.225/182 a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (domicilio ipotecario eletto non presente in nota) Contro \*\*\*\*\* Capitale euro 41.916,99 ipoteca euro 83.833,98 durata 25 anni.

N.B. La formalità grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione.

- TRASCRIZIONE N. 20005/15524 dell'11/08/2015, nascente da verbale di pignoramento immobili in data 21/05/2015 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Napoli rep. 11299/2015 a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* Contro \*\*\*\*\*.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Allo stato attuale il cespite in esame risulta abitato da terzi senza titolo di occupazione.

#### **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

Non risultano ufficiali vincoli o oneri condominiali. Si rileva però che nell'Atto di compravendita del 2013 il notaio Coppola nella descrizione del bene fa riferimento all'esistenza delle tabelle millesimali.

Viene corrisposta una somma di € 10,00 circa mensile per la pulizia dello stabile.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, l'abitabilità, nonché la descrizione dettagliata del bene di cui sopra si rimanda alla relazione di stima e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed ai partecipanti alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione nelle forme scaricabili via internet sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

#### **LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI DI VENDITA**

1- La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, il giorno 21 del mese di LUGLIO dell'anno 2026 alle ore 18:00 - L'avvocato delegato alla vendita, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, provvederà, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, alla pubblicità sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché mediante pubblicità mirata sia nei pressi del bene pignorato mediante distribuzione di n. 500 volantini presso gli edifici limitrofi al luogo ove è ubicato l'immobile, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto; inoltre copia del presente avviso di vendita in forma anonima viene pubblicato nei termini di legge presso il Sito internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

2 - La vendita avrà luogo mediante lotto unico che verrà posto all'asta al prezzo base come sopra indicato, come valutato dall'esperto stimatore nella relazione di consulenza tecnica depositata presso il fascicolo di ufficio consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli e presso il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed il sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come sopra specificatamente quantificato, con l'espreso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

3 - Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi del III° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte, dovranno essere presentate in busta chiusa, completamente in bianco senza alcuna annotazione da parte degli interessati, dalle ore 15,00 alle ore 19,00, nei giorni da lunedì a venerdì, **entro e non oltre le ore 19:00 del giorno 20 luglio 2026**, presso lo studio del professionista delegato avv. Michela Florio, sito in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, (tel.

**Avv. MICHELA FLORIO**

Via Repubbliche Marinare, n. 432 Napoli (80146)

Tel. 081 19330650 - Cell. 3311713372

PEC [michelafiorio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:michelafiorio@avvocatinapoli.legalmail.it)

081.19330650 – cell. 3311713372) presso la quale si potrà chiedere ogni altra informazione utile. L'offerta di acquisto, come sopra precisato, è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente il giorno fissato per l'asta. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato, ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno, il nome del Delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. La busta contenente l'offerta, infatti, può essere depositata da chiunque. Ognuno eccetto il debitore, è ammesso a fare le offerte. Le offerte debbono essere fatte personalmente. I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare, in tale caso l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'incanto dichiarare, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Le offerte dovranno pervenire a pena di inefficacia non oltre il termine indicato.

Si precisa nuovamente che le eventuali offerte, per essere efficaci, oltre a quanto già indicato, potranno essere inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come sopra specificatamente quantificato, con l'espresso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di valutare se far luogo alla vendita, ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; Le offerte saranno inefficaci se non viene prestata la cauzione nei modi stabiliti o che prevedano un termine per il pagamento del prezzo ed oneri accessori superiore a 120 giorni. Tale termine di giorni 120 deve intendersi quale termine massimo, ma l'offerente avrà facoltà di indicare un termine più breve, circostanza questa che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta. Ogni offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà essere munita di marca da bollo dell'importo vigente, si ribadisce in busta chiusa, senza alcuna annotazione da parte degli interessati, e dovrà indicare il numero della procedura esecutiva per la quale si intende formulare l'offerta, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, dell'eventuale lotto, il prezzo offerto, nei limiti di quanto sopra precisato, nonché delle modalità di tempo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque non superiore a giorni centoventi, con l'espressa dichiarazione, anche ai fini della situazione relativa ad eventuali difformità di aver preso visione e di aver attentamente ed integralmente letto la certificazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale, la relazione peritale e i suoi allegati tutti e tutti i documenti utili alla conoscenza e valutazione dell'immobile anche se non esposti sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) in quanto visionabili nel fascicolo di Ufficio presso la Cancelleria del Tribunale o presso il delegato e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili posti in vendita ed averle integralmente comprese, della situazione dei pagamenti condominiali e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ed evincibile dalla relazione peritale e dagli altri documenti del fascicolo di Ufficio. L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. E' possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.

Dovrà essere allegata cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al "Tribunale di Napoli V sez – R.G.E. n. 520/2015 delegato avv. Michela Florio", pari almeno al 10% del prezzo offerto. Detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento da parte dell'eventuale aggiudicatario del saldo prezzo nel termine sopra indicato, nei termini e con le modalità previste. Ciascuna offerta dovrà contenere a pena d'inefficacia dell'offerta: l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore sopra indicato come base d'asta, il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari e di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salvo le ipotesi di rateizzazione da sottoporre al Giudice dell'Esecuzione, cognome, nome, luogo e data di nascita, unitamente a fotocopia del documento e del codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente (ovvero degli offerenti), stato civile e, in caso di persona fisica, se coniugata, anche se separata legalmente, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità e del codice fiscale del coniuge, recapiti telefonici. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante;

La deliberazione sulle offerte avverrà come sopra indicato il giorno 21/07/2026 alle ore 18:00, alla presenza degli offerenti, presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita. All'uopo si invita il creditore precedente, ove lo ritenga, a partecipare alle operazioni di vendita, anche al fine di manifestare l'eventuale dissenso ex art. 572 co. 3 c.p.c.

**Avv. MICHELA FLORIO**

Via Repubbliche Marinare, n. 432 Napoli (80146)

Tel. 081 19330650 - Cell. 3311713372

PEC [michelafiorio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:michelafiorio@avvocatinapoli.legalmail.it)

In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta – sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara – si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa. La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo come sopra indicato.

All'esito della gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto così come di seguito precisato. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilita nell'Ordinanza di vendita, il Delegato non fa luogo alla vendita e procede alla assegnazione. Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa. Si precisa che: a) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.; b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. Pertanto, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui: - l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore base d'asta; - in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore base d'asta; - in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore base di asta.

4 - I beni in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del C.T.U., che deve aversi qui per integralmente trascritta e riportata, relazione che può essere consultata, unitamente alla documentazione fotografica, alla planimetria ed ad ogni altro documento prodotto, dall'offerente su sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e, per quelli ivi non visionabili, presso il delegato dal fascicolo di Ufficio, come già sopra precisato. Alla detta relazione ed agli allegati, alla certificazione Notarile/Ipotecaria, si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualunque titolo gravanti sui beni ivi comprese eventuali difformità edilizie che fossero state rilevate o presunte dal C.T.U. Circa la quantificazione degli eventuali oneri condominiali e la indicazione di quelli impagati essi sono descritti nella relazione peritale e graveranno sul compratore nei limiti previsti dalla legge.

5 - Gli aggiudicatari di ogni singolo lotto, entro il termine di centoventi giorni (o in quello rateizzato eventualmente concesso), 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 c.p.c.), dovranno depositare presso l'avvocato delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli V sez – R.G.E. n. 520/2015 delegato avv. Michela Florio", e 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, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione mediante altro assegno con medesima intestazione. In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie fornite dal delegato, su libretto di deposito intestato alla esecuzione. Nell'ipotesi che il procedente o un intervenuto vanti un credito fondato su mutuo fondiario ex art. 38 T.U.B., l'aggiudicatario provvederà, ex art. 41 T.U.B. nel medesimo termine di giorni 120 dalla aggiudicazione a versare il residuo prezzo al detto creditore fondiario. Il versamento, dovrà avvenire in tutto o in parte, secondo le indicazioni e le coordinate bancarie che fornirà il delegato alla vendita come fornitagli dalla banca mutuante e fornendo a quest'ultimo la quietanza in originale emessa dalla detta banca. Nell'ipotesi che il saldo prezzo sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, la somma in esubero dovrà essere versata, sempre e comunque alla esecuzione mediante consegna al delegato di assegno intestato a "Tribunale di Napoli V sez – R.G.E. n. 520/2015 delegato avv. Michela Florio".

6 - Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ciascuna secondo gli importi di legge, resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare l'avvocato.

7 - La perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, il cui contenuto è parte integrante e sostanziale del presente atto, con gli allegati tutti, anche quelli non visibili sul predetto sito, anche circa la situazione di fatto e di diritto ed in

**AVV. MICHELA FLORIO**

Via Repubbliche Marinare, n. 432 Napoli (80146)

Tel. 081 19330650 - Cell. 3311713372

PEC [michelafiorio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:michelafiorio@avvocatinapoli.legalmail.it)

relazione a richieste di sanatorie e conformità alle licenze edilizie e planimetrie catastali e la provenienza, con la dettagliata descrizione dei beni, è anche consultabile, oltre che sul sito [www.astegiodiziarie.it](http://www.astegiodiziarie.it) e sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), anche presso la Cancelleria competente del Tribunale di Napoli oppure, qualora il fascicolo si trovasse presso il Delegato, presso lo Studio dell'avv. Michela Florio, previo appuntamento telefonico, da fissarsi dal lunedì al venerdì dalle ore 15,00 alle 19,00 al n. tel. 081-19330650 o a mezzo EMAIL contenente la richiesta a [michelafiorio1968@gmail.com](mailto:michelafiorio1968@gmail.com).

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La consistenza immobiliare pignorata in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento e così come pervenuto all'esecutato, con ogni pertinenza, accessione, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritto ed eventuale difformità edilizia. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuale riscontro di difformità edilizie o di qualsiasi genere differenti da quanto descritto in perizia, anche in caso di mancata sanabilità, abusi edilizi anche non sanabili e differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

1. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di centoventi giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), detratta la cauzione.

Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli V sez civile - R.G.E. N. 520/2015 delegato avv. Michela Florio", da consegnarsi al Delegato nei termini indicati. Qualora il credito vantato dal creditore precedente e/o interventore (banca o cessionario del credito) sia di natura fondiaria, ai sensi dell'art. 41 della nuova legge bancaria (D. Lgs. 1 settembre 1993 n.385) l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante o istituto creditore la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo nel termine di centoventi giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva, consegnando al Professionista Delegato la quietanza in originale emessa dalla banca mutuante e versando, sempre nel medesimo termine l'eventuale residuo a mezzo assegno circolare, intestato a "Tribunale di Napoli V sez civile - R.G.E. N. 520/2015 delegato avv. Michela Florio", da consegnarsi sempre al detto Professionista Delegato.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare, sempre nel termine di cui sopra, anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione), a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli V sez civile - R.G.E. N. 520/2015 delegato avv. Michela Florio", da consegnarsi al Professionista Delegato.

3. Il prezzo di ciascun lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.

4. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà - con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà - con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

5. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta. E' possibile corrispondere il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.

6. I beni pignorati sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come pervenuti all'esecutato, anche in relazione alle eventuali modifiche effettuate, anche se ab origine, senza le previste autorizzazioni di legge, circa le quali, solo per quelle per le quali ricorrano le condizioni previste per il rilascio della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 co. 6 L. 47/1985, purché ricorrano i requisiti di legge anche temporali per usufruire di tale norma, fatto salvo il finale

potere autoritativo dell'Ente, mentre per quelle eventualmente insanabili l'acquirente sarà tenuto al ripristino della stato dei luoghi con i relativi e conseguenti costi a suo esclusivo carico.

7. Gli acquirenti dei singoli immobili, ove facenti parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., restano obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Oltre alla pubblicità prevista per legge, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita sarà pubblicato:

- in forma anonima e contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), almeno settanta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno settanta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- con distribuzione di n. 500 missive non nominative ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, tel. 081/19330650, cell. 3311713372, EMAIL: [michelafiorio1968@gmail.com](mailto:michelafiorio1968@gmail.com) ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

#### **SI COMUNICA**

che il contributo di pubblicazione del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) è pari a € 100,00 per il lotto posto in vendita e che sarà corrisposto dal creditore precedente.

#### **VISITE DELL'IMMOBILE**

Gli interessati potranno visitare il bene in oggetto previo appuntamento con il custode giudiziario, avv. Michela Florio, inviando la richiesta tramite il Portale della vendite pubbliche Sito internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

In proposito si avverte sin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per la liberazione del bene venduto, salvo l'esistenza di un titolo opponibile alla procedura quale ad esempio un contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento.

#### **RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Per quanto non previsto si applicano le norme di legge vigenti

Napoli, 15 aprile 2026

**La professionista delegata**  
**Avv. Michela Florio**