

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**VI SEZIONE CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Scioglimento della comunione di bene immobile R.G. n. 19902/2023**

L'avvocato Gilda Ferri del Foro di Napoli, professionista delegato al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice della VI Sezione Civile del Tribunale di Napoli, dott.ssa Anna Maria Diana, con ordinanza del 19.03.2026

**AVVISA**

che il giorno **22 settembre 2026 alle 15,30**, con il prosieguo, presso il proprio studio in Napoli alla via San Pasquale n. 55, si procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** dell'immobile di seguito descritto.

Nella predetta data del 22.09.2026 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.

**LOTTO UNICO**

**Descrizione dell'immobile**

**Intera piena proprietà dell'appartamento in Napoli alla via Giuseppe Cotronei n. 5, ubicato al primo piano e distinto dal n. di interno 4, composto di sei vani e**

**accessori e terrazza a livello.**

**Riportato all'Ufficio Catasto dei Fabbricati di Napoli alla sez. AVV. fg. 16 p.lla 319 sub 5, cat. A/2 cl. 6, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 186, escluse aree scoperte mq. 177, rendita catastale euro 1.360,86. Via Giuseppe Cotronei n. 5.**

Confinante a nord con proprietà aliena, a sud con via Giuseppe Cotronei, a est con proprietà aliena e a ovest con altro appartamento dello stesso fabbricato, pianerottolo comune e cassa scale.

L'unità immobiliare risulta composta da ingresso, corridoio di disimpegno, ampio soggiorno, tre camere - di cui una dotata di balconcino - cucina abitabile, due bagni, ripostiglio e terrazzo a livello.

La descrizione dell'appartamento è conforme a quella contenuta nel titolo della comunione, costituito dall'atto di compravendita per Notaio Michele Gennarini del 15.03.1997, rep. 3639/531, trascritto in data 14.04.1997 ai nn. 72227/5191.

Superficie utile residenziale mq.140, con altezza uniforme interna di m. 3,84.

Superficie scoperta totale, destinata complessivamente a terrazzo e a due balconcini mq. 18,05 mq.

Si precisa che resta escluso dalla vendita lo spazio esterno di 15,45 mq. utilizzato illegittimamente in estensione del terrazzo originario, come in seguito meglio indicato.

Il tutto come descritto nella consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'architetto Rosa Maria Romano', con particolare riferimento alla situazione urbanistica e catastale riportata nel presente avviso.

**PREZZO BASE DELLA VENDITA**

**euro 456.000,00 (quattrocentocinquantaseimila/00)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE**

**euro 342.000,00 (trecentoquarantaduemila/00)**

**RIALZO MINIMO PER EVENTUALE GARA**

**euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

**Situazione urbanistica e catastale**

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Napoli, approvato con delibera n. 1 del 12.03.1970, modificato con Variante Generale del 2004, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ricade nell'area di San Martino e precisamente nella "zona A", che identifica gli "insediamenti di interesse storico" edificati prima del 1943.

Le risultanze delle mappe storiche e la planimetria depositata agli atti del catasto il 01.12.1939, consentono di datare con certezza la costruzione del fabbricato, nel suo impianto originario, al periodo precedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica Nazionale n. 1150/1942.

Sotto il profilo urbanistico, il fabbricato deve essere pertanto considerato legittimo, non esistendo alla data della sua costruzione l'obbligo del titolo edificatorio abilitativo.

La consulenza tecnica d'ufficio evidenzia le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

**a. diversa distribuzione degli spazi interni** per intervenuta eliminazione di pareti divisorie e realizzazioni di altre tramezzature in assenza di titoli abilitativi.

La predetta diversa distribuzione degli spazi taglia internamente la finestra del vano cucina, senza però creare all'esterno alcuna modifica di prospetto.

L'esperto stimatore attesta che le predette difformità:

**1.** non alterano l'impianto base dell'immobile, non avendo determinato ampliamenti e/o incrementi di superficie utile o volumetria;

**2.** non hanno determinato mutamenti della destinazione d'uso dell'immobile;

**3.** sono compatibili con i requisiti igienico sanitari previsti dalle vigenti disposizioni in materia di dimensioni minime degli ambienti di un'abitazione;

**4.** possono essere regolarizzate con una pratica edilizia in sanatoria, precisamente una CILA tardiva ex art. 6 bis DPR 380/2001 per interventi minori già eseguiti (costi stimati dal CTU in euro 2.000,00).

**b. modifica strutturale** per effetto della rimozione di una parete divisoria portante:

L'esperto stimatore attesta che la modifica strutturale:

**1.** non ha compromesso la sicurezza dell'edificio;

**2.** può essere regolarizzata con l'istruzione di una SCIA in sanatoria ex art. 22 comma 3 DPR 380/2001 e il deposito presso gli Uffici del Genio civile di una relazione tecnica asseverata per le verifiche statiche imposte dalla normativa antisismica, alle quali è subordinato il buon esito della pratica di sanatoria (costi stimati dal CTU in euro 4.000,00).

**c. discrepanza tra stato di fatto e rappresentazione grafica** derivante dall'utilizzo illegittimo di 15,45 mq. di superficie esterna, non riportata in planimetria, aderente al terrazzo a livello dell'appartamento e annesso alla superficie di affaccio dell'originario balconcino del vano soggiorno.

Più esattamente la superficie dell'originario balconcino, pari a 2,55 mq., si estende fino a comprendere uno spazio esterno di 15,45 mq., corrispondente al terrazzo di copertura di un corpo di fabbrica sottostante. Il predetto corpo di fabbrica è stato costruito in aderenza all'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato, realizzando un volume in ampliamento dell'unità immobiliare al piano terra.

Il balconcino del vano soggiorno forma pertanto un corpo unico con il predetto terrazzo di copertura e il lieve dislivello, determinato dalla differenza di quota dei due solai, consente di distinguere l'originario spazio esterno dalla parte in estensione, esclusa

dalla vendita.

L'esperto stimatore attesta che:

1. il terrazzo a livello nella situazione di fatto è più ampio di quello rappresentato nella planimetria catastale;
2. è necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alle evidenze del catasto con : la chiusura del varco di parapetto in muratura che consente di raggiungere lo spazio illegittimamente utilizzato; l'eliminazione delle ringhiere poste sul perimetro esterno della superficie illegittima ed eventualmente anche della pavimentazione, dal momento che i due solai non sono allo stesso livello; il ripristino della ringhiera in corrispondenza del balconcino collegato alla porzione di terrazzo illegittima (costi stimati dal CTU per il ripristino dello stato dei luoghi in edilizia libera euro 1.500,00).

All'esito delle pratiche edilizie di regolarizzazione delle difformità sopra indicate (CILA tardiva e SCIA in sanatoria) e del ripristino dello stato dei luoghi in edilizia libera, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata con una procedura DOCFA (costi stimati dal CTU in euro 500,00).

### **Stato di occupazione**

L'immobile è occupato da due comproprietari, anche in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato, avente ad oggetto la quota di proprietà di altro convivente.

### **CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

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

**Offerte:**

Gli interessati 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, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto 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 21 settembre 2026, inviandole all’indirizzo pec del Ministero della Giustizia *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
- 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 dell'importo della cauzione (contabile di avvenuta esecuzione del bonifico) effettuato con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Banca Nazionale del Lavoro spa intestato a "Tribunale di Napoli R.G. 19902/2023" **IBAN: IT 53 T 01005 03400 000000014684** (causale "cauzione RG 19902/2023 Trib. Napoli")
- se l'offerente è minorenne, 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 verificano 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, una somma pari al **10% del prezzo offerto**, mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato al procedimento RG 19902/2023 recante l'iban sopraindicato.

Il bonifico con causale "**cauzione R.G. 19902/2023 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.

Il professionista delegato provvederà a restituire agli offerenti non aggiudicatari l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) con bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Il bonifico sarà eseguito 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.

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

**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:

- l'avvenuto accredito del bonifico nei termini sopra indicati
- 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.

### **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 giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara, ossia il giorno 23 settembre 2026.**

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.

Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti).

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 sopra 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, cancellazione delle formalità pregiudizievoli e oneri fiscali.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007. Il mancato assolvimento di detto onere comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

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 delle somme residue, da quest'ultimo versate in eccedenza.

## **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, con i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, come da titoli di provenienza e art. 1117 c.c.. Si precisa che sono escluse dalle parti comuni del fabbricato i lastrici di copertura dell'edificio, precedentemente ceduti a terzi.

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 spese per le cancellazioni delle formalità. L'aggiudicatario potrà con espressa dichiarazione dispensare il professionista delegato dagli adempimenti di cancellazione delle formalità.

La pubblicità sarà effettuata a mezzo di:

- inserimento, almeno 45 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

- inserimento almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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)

- pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto dell'avviso di vendita sui siti internet *Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it - Gruppo eBay;*

- invio a cura di Aste giudiziarie, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Il professionista delegato fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività di vendita saranno espletate presso lo studio dell'avv. Gilda Ferri in Napoli alla San Pasquale 55.

Maggiori informazioni presso professionista delegato avv. Gilda Ferri Tel. 081/18779570.

Sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Napoli, li 18.05.2026

Il professionista delegato

avv. Gilda Ferri

**AVV. GILDA FERRI**  
via San Pasquale 55 - 80121 Napoli  
tel. 081.18779570  
gildaferri@avvocatinapoli.legalmail.it