

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

ai sensi dell'art.570 e segg.cpc

Procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 47/2023, XIV<sup>^</sup> Sezione Civile Tribunale di Napoli, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Miriam Valenti

L'avv. Alessia Capaldo, pec alessiacapaldo@avvocatinapoli.legalmail.it, delegato alle operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare di seguito descritta,

#### AVVISA

che il giorno **13 ottobre 2026 alle ore 15,30**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via G. Bausan n.42 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., del seguente immobile pignorato

#### DESCRIZIONE DEL CESPITE IN VENDITA e SITUAZIONE URBANISTICA

Lotto unico piena ed intera **proprietà superficiaria** dell'unità immobiliare, tipologia appartamento con posto auto, sita in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Bartolo Longo n.91, lotto G, edificio B, Scala E, interno 12, Piano 6 (catastalmente Scala D Piano 7), avente una superficie commerciale di circa 95 m<sup>2</sup> e composto da un'ambiente destinato ad area soggiorno e sala da pranzo, con adiacente cucina, due camere da letto e doppi accessori. L'immobile confina a nord con vano Scala E, a sud con altra unità, ad est su cortile interno e ad ovest su cortile interno con affaccio su via Bartolo Longo ed è censito al Catasto Fabbricati di Napoli Sez. Urb. PON al foglio 17 particella 378 subalterno 161, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, rendita euro 464,81 superficie totale 98 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 92 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 163 particella 378 del Catasto Terreni con qualità Ente Urbano di superficie 14.203 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato autorizzato con concessione edilizia n. 29/80, 323/82 e successive concessioni n.257/83, 265/85 e 30/88. Non essendoci agli atti i grafici allegati alle concessioni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale emergono difformità per variazione della divisione interna, un cambio prospettico in misura

inferiore e un ampliamento dei due balconi posti sul prospetto ovest. Tali difformità dovranno essere sanate a mezzo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** da decurtarsi dal valore del bene. Per quanto riguarda la situazione catastale, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione, si stima in **€ 600,00 (Seicento/00)** da decurtarsi al valore dell'immobile.

Inoltre, vi sono oneri condominiali insoluti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad **€ 781,84 (Settecentoottantuno/84)**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

L'Ing. Tommaso Giordano, nominato esperto stimatore dal G.E., nella propria perizia di stima del cespite e nei chiarimenti del 06.08.2025 e del 04.03.2026, ha rilevato che:

A) *“Il bene risulta pertanto edificato su area gravata da diritto di superficie costituito dal Comune di Napoli in favore dei Consorzi CON.C.A.B. e I.R.E.C. mediante convenzione del 12.03.1976, successivamente modificata con gli atti del 12.02.1980 e del 28.03.1985, che ne hanno aggiornato e integrato il contenuto. **La convenzione prevede una durata di 99 anni, da computarsi — in assenza della data esatta dell'espropriazione — a partire dalla concessione edilizia n. 29 dell'08.02.1980, individuata quale riferimento temporale più attendibile ai fini ricostruttivi. Dalla convenzione recuperata dall'esperto, si evidenzia che vi è la possibilità di un solo rinnovo, per un periodo non superiore ad ulteriori 99 anni. Tale eventualità è tuttavia subordinata a una valutazione discrezionale del Comune di Napoli, come emerge dal tenore letterale dell'art. 19. La stessa costituzione originaria del diritto fu autorizzata con Delibera Consiliare n. 1 del 04.02.1975, circostanza che conferma come la competenza in materia appartenga al Consiglio Comunale, cui spettano le decisioni di indirizzo e autorizzazione relative alla costituzione e all'eventuale rinnovo del diritto di superficie.***

*Alla luce di ciò, ogni valutazione in merito al rinnovo rientra nell'ambito decisionale proprio*

*dell'Ente concedente e, allo stato attuale, non è determinabile né anticipabile. Tale quadro convenzionale, con le specificità proprie del diritto di superficie, sarà tenuto in considerazione dall'esperto nella successiva fase valutativa attraverso l'applicazione dei coefficienti estimativi, così da riflettere in modo prudentiale e coerente le condizioni giuridiche che caratterizzano il bene.*

*Relativamente alla data di decorrenza del diritto di superficie di 99 anni, l'Esperto assume come data di riferimento il titolo autorizzativo di edificazione, vale a dire la concessione edilizia n. 29 del 08.02.1980".*

L'Esperto ha, inoltre, precisato con riferimento all'eventuale possibilità di rinnovo della proprietà superficaria che, *"sempre secondo quanto riportato nell'atto di convenzione del 12.03.1976 e confermato nella successiva modifica apportata con atto del 18.02.1980, di cui al successivo art. 5 "... il precedente art. 4 sarà rinnovabile, alla scadenza, per un solo ulteriore periodo non superiore ad anni 99, ...", che prendendo in considerazione la data di riferimento della concessione edilizia n. 29 del 08.02.1980, l'eventuale rinnovo potrà essere effettuato alla scadenza che avverrà il 08.02.2079 e rinnovabile fino al 08.02.2178"* (chiarimenti depositati il 06.08.2025) nonché, nei successivi chiarimenti depositati il 04.03.2026, che l'art. 19 dell'atto di convenzione del 12.03.1976 rep n. 25282 trascritta c/o il RRII di Napoli 1 il 10.05.1976 ai nn 6323/4854 *"indica espressamente che: **la costituzione del diritto di superficie è rinnovabile, ove il Comune discrezionalmente vi consenta, alla scadenza della presente convenzione per un solo ulteriore periodo non superiore ad anni 99".** Lo stesso articolo stabilisce inoltre che la parte cessionaria debba "inoltrare istanza per il rinnovo della concessione almeno due anni prima della scadenza del termine di validità". Per quanto riguarda il corrispettivo del rinnovo, l'art. 20 della convenzione dispone che: "Il corrispettivo, salve diverse disposizioni contenute nelle leggi all'epoca vigenti, verrà determinato nella misura del 5% annuo del costo di costruzione degli edifici, rivalutato sulla base del prezzo medio degli appalti di opere dei programmi pubblici della edilizia residenziale (ai sensi della legge 865/1971) alla data del rinnovo della concessione, diminuito del 50% per deprezzamento derivante dall'età ed aumento del valore dell'area commisurato al costo di espropriazione vigente al momento del rinnovo*

stesso. Inoltre, resteranno a carico del cessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi e delle opere di viabilità e servizi interni ai lotti edificatori, nonché di gestione degli alloggi.”

Ne consegue che allo stato attuale **non è possibile determinare né prevedere il corrispettivo del rinnovo**, poiché esso, come si evince dal testo riportato, dipende da variabili passate e future – costi di costruzione, prezzi medi degli appalti, valore dell’area, costo di espropriazione, spese di manutenzione, deprezzamento per vetustà, ecc... – che potranno essere definite solo alla scadenza della convenzione o comunque entro i due anni precedenti.

Si evidenzia inoltre che nell’art. 19 viene utilizzato il termine “discrezionalmente”, indicando che la decisione sul rinnovo è rimessa esclusivamente alla volontà del Comune di Napoli. Tale impostazione trova riscontro anche nella genesi del diritto di superficie: la concessione originaria fu infatti autorizzata mediante Delibera Consiliare n. 1 del 04.02.1975, con la quale il Consiglio Comunale legittimò la stipula della convenzione con i consorzi.

Il richiamo alla delibera consiliare conferma che la competenza in materia appartiene al Consiglio Comunale, cui spettano le decisioni di indirizzo e autorizzazione relative alla costituzione del diritto di superficie e, conseguentemente, anche all’eventuale rinnovo dello stesso. Ne deriva che la valutazione sul prolungamento del diritto di superficie rientra in un ambito decisionale proprio dell’organo consiliare (organo di indirizzo e di controllo politico-amministrativo) e, come tale, non è anticipabile né determinabile allo stato attuale. Pertanto, non è logicamente né tecnicamente possibile formulare oggi una valutazione su una decisione futura di competenza dell’Ente concedente (anche in virtù del fatto che l’attuale indirizzo politico non sarà quello che poi, tra vari decenni, sarà chiamato a pronunciarsi in merito);

B) “i titoli sopra citati non riportano alcuna indicazione in merito a limitazioni relative al valore di cessione o alla locazione dei beni oggetto della presente convenzione. Pertanto, si conferma l’assenza di vincoli riferibili a tale aspetto” (chiarimenti depositati il 06.08.2025);

C) “non essendoci agli atti i grafici allegati alle concessioni, **dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale emergono delle difformità**”, precisamente:

a. Una **variazione della divisione interna**, nello specifico la demolizione di un muro che

*separava la zona soggiorno dalla zona pranzo, la modifica dell'ingresso del bagno che ad oggi risulta leggermente rientrato rispetto al corridoio e la demolizione del muro che delimita il box doccia;*

- b. Un **cambio prospettico** sul lato ovest del fabbricato, con una riduzione dell'apertura del balcone della cucina e della finestra del bagno;*
- c. Un **ampliamento** dei due balconi, sul prospetto ovest, rispettivamente quello della sala da pranzo e della camera<sup>2</sup>. (fig. 30; Allegato C)*

*Tali difformità dovranno essere sanate a mezzo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo si stima in € 1.000,00 (Mille/00), decurtati dal valore del bene. Per quanto riguarda la situazione catastale, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione, si stima in € 600,00 (Seicento/00) da decurtarsi al valore dell'immobile”;*

*D) “vi sono oneri condominiali insoluti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad € 781,84 e che, considerando i tempi della procedura esecutiva, potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia”*

*E) “l'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo è stato stimato in € 200,00 ed è stato detratto dal valore dell'immobile”;*

*F) “si segnala una procedura espropriativa relativa al complesso edilizio di cui l'immobile in oggetto è parte, tutt'ora in corso per l'opposizione dei proprietari del terreno, per cui pende un giudizio innanzi al Tribunale di competenza. Pertanto le eventuali spese del giudizio interesseranno anche l'acquirente del bene staggito: di tale aspetto se ne terrà conto in fase di valutazione con idoneo coefficiente decurtativo (“assenza della garanzia per vizi del bene venduto”);*

*G) “in relazione alla legittimità urbanistica, in data 01 Ottobre 2023, veniva inoltrata istanza PG/2023/916755 al Comune di Napoli richiesta di acquisizione titoli legittimanti. In riscontro a ciò l'Area Urbanistica – Sportello Unico Edilizia con risposta PG/2023/925705 del 14 Novembre 2023 attestava che per il fabbricato di Via Bartolo Longo n° 91 all'interno del quale è ubicato il cespite pignorato, sono state rilasciate le licenze edilizie n. 29 del 08.02.1980 e n. 323 del*

13.12.1982 e le successive varianti n.257/83, 265/85 e 30/88, precisando che, oltre le sopraindicate licenze, non sono state rinvenute negli archivi le relative pratiche edilizie.

Infine, dalla ricerca eseguita dallo stesso Ente sia per nominativi che per posizione, con risposta PG/2023/878149 del 30.10.2023 veniva certificato che non erano presenti ulteriori pratiche edilizie successive (CILA, SCIA, sanatoria, etc). (Allegati F e G).

Pertanto, in relazione a quanto sopra, considerato che agli atti del Comune vi è riscontro delle licenze edilizie rilasciate, nell'impossibilità di acquisire i grafici allegati alle licenze edilizie, che di fatto esistono, e quindi nell'impossibilità di verificare la conformità dello stato dei luoghi ai grafici di cui alle licenze, si farà riferimento alla sola documentazione grafica esistente ovvero alle piante catastali depositate in data 06.12.1995, prot. n. 20387; pertanto ogni altra variazione successiva non essendo stata dichiarata è da ritenersi abusiva. (fig. 29; Allegato C).

Si precisa che non essendo stato possibile consultare i grafici assentiti di tali licenze, si terrà conto di tale assenza documentale, utilizzando gli opportuni coefficienti di riduzione alla voce "assenza della garanzia per vizi del bene venduto" nella stima dell'immobile".

#### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto ai debitori con atto di compravendita per notar Antonella Manno del 22 luglio 2009 rep. 11152/3006, trascritto in data 23 luglio 2009 ai nn. 31104/22623.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla relazione notarile depositata nel fascicolo d'ufficio ed all'elaborato peritale dell'esperto stimatore, che formano parte integrante del presente avviso.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è occupato da terzo senza titolo opponibile alla procedura. Per informazioni più dettagliate dello stato dei luoghi, la situazione catastale e urbanistica, eventuali difformità sia sanabili che non sanabili e l'eventuale esistenza di formalità non cancellabili ex art. 586 cpc si rinvia alla relazione peritale dell'esperto stimatore ed ai chiarimenti del 06.08.2025 e del 04.03.2026.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA ED OFFERTA MINIMA**

**PREZZO BASE Euro 131.000,00 (euro centotrentunomila/00) - OFFERTA MINIMA**

**PRESENTABILE Euro 98.250,00 (euro novantottomiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00**

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **OFFERTE DI ACQUISTO**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTA LEGALE.net SPA.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato avv. Alessia Capaldo.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro e non oltre il giorno 12 ottobre 2026 alle ore 23,59** e potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

**Il giorno 13 ottobre 2026 alle ore 15,30** il professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

-L'offerta deve contenere:

- a) i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- b) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente

è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro identificativo del lotto;
- f) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) eventualmente, il codice CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale.net Spa aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- f) se l'offerta è presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

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

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria,
- b) oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la

vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [alessiacapaldo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:alessiacapaldo@avvocatinapoli.legalmail.it); nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si 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 permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita .

## CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) devono essere versati esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale.net Spa aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)**.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 47/2023 R.G.E. versamento cauzione" deve essere effettuato necessariamente in un'unica soluzione a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali siano le cause.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni banca.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

## ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via G. Bausan, 42.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo 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 sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- 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 parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente salvo che:
  - in primo luogo il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di altre circostanze specifiche e concrete;
  - in secondo luogo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione come segue.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci:

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

C) il professionista procederà, infine, come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA

sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore delle vendite pubbliche,

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

-il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

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

**- la gara avrà termine alle ore 11.00 del 15 ottobre 2026** (secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara);

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);

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

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

-a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano

effettuate.

Il professionista delegato procederà, pertanto, all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE**

Il **saldo prezzo** deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 47/2023 R.G.E. oppure con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli. In tal caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui eseguire il bonifico bancario dell'importo, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, devono essere **rilasciate** per atto scritto, da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato, le **informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007 (dichiarazione c.d. antiriciclaggio)**. Nell'ipotesi in cui tali informazioni non dovessero pervenire entro il suddetto termine verrà data comunicazione al Giudice dell'Esecuzione per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'UIF.

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

L'aggiudicatario può eseguire il versamento del saldo del prezzo con la stipulazione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario, che dovrà inoltre adempiere agli obblighi di cui all'art. 585, comma IV, c.p.c. e dovrà rendere le dichiarazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il versamento del prezzo deve avere luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari, con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo e le modalità per il versamento diretto, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una **somma a titolo forfetario, quale fondo spese**, per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

#### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a

misura, come meglio descritto nella perizia di stima dell'Ing. Tommaso Giordano e nei chiarimenti del 06.08.2025 e del 04.03.2026 che formano parte integrante del presente avviso ed ai quali si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione. 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 o di regolarizzazione catastale 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 e comunque non evidenziati in perizia e/o nei chiarimenti del 06.08.2025 e del 04.03.2026, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove, esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

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

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente

depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

#### PUBBLICITA' LEGALE ED INFORMAZIONI

Il presente avviso viene reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 cpc almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con allegazione della copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e dei chiarimenti dell'esperto stimatore, fotografie e planimetrie;
2. inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e dei chiarimenti dell'esperto stimatore comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di n.500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti della zona in cui è ubicato il cespite pignorato;
5. pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" - di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "astalegale\_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

\* \* \* \* \*

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo, inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), che non può essere nota a persona diversa dal custode - avv. Alessia Capaldo- cell 3207246163 mail [alezcapaldo@gmail.com](mailto:alezcapaldo@gmail.com).  
Per ulteriori informazioni far riferimento al professionista delegato e custode avv. Alessia Capaldo cell.3207246163 mail [alezcapaldo@gmail.com](mailto:alezcapaldo@gmail.com).

Napoli, giugno 2026

Il professionista delegato

avv. Alessia Capaldo