

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott.ssa D'Auria**  
**R.G.E. n. 322/2025**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto avv. Valeria Collicelli, delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza del 27.05.2026

**AVVISA**

che il giorno **24 novembre 2026 alle ore 15:30** tramite il portale **www.spazioaste.it**, si procederà -ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al DM n. 32 del 26.02.2015 e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, del seguente:

**LOTTO UNO – Prezzo Base: € 60.000,00- Offerta 75%: € 45.000,00 - Aumenti minimi: € 2.000,00**

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte del fabbricato sito in Napoli alla **Via Rua Catalana n. 102**, Piano 2, con accesso dalla seconda porta posta sul pianerottolo comune dopo aver preso accesso sul lato sinistro entrando dalla cassa scale, composto di un vano ed accessori della Superficie Commerciale di circa mq 32,00. L'immobile è dotato di aree scoperte, quali balconata frontistante la pubblica via. La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, oltre ai balconi a livello di proprietà, non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Napoli, **Sezione POR, Foglio 2, Particella 24, Subalterno 7, Categoria A/5, Classe 7, Consistenza 1,5, Totale: 32 m2, VIA RUA CATALANA n. 102 Piano 2, vani Rendita: Euro 92,96.**

**Confini:** L'appartamento confina con vico Graziella, e per tre lati con proprietà aliena.

**Stato di occupazione:** l'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.02.2003 e registrato il 27.02.2003 al n. 1421/3 per € 258,00 mensili.

**Condominio:** esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, e vi sono oneri condominiali insoluti, per € 511,25, riferiti alle ultime due gestioni.

**Provenienza:** l'immobile è pervenuto alla parte eseguita, in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita per notar Rosalba MIGLIETTA di Napoli rep. 15770/4421 del 16/01/1989, trascritto in data 02.02.1989 nn. 2533/1838.

**Situazione catastale ed urbanistica:** come accertato dal C.T.U. arch. Cosimo ALTERIO e secondo quanto dallo stesso riportato nella perizia depositata in atti il 27.04.2026, alla quale integralmente si rinvia anche per una migliore e più dettagliata descrizione del bene in vendita e che gli offerenti devono consultare prima di partecipare alla vendita:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco; esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui risulta regolare urbanisticamente.

Non è stato possibile confrontare la planimetria attuale dell'immobile con planimetria originaria allegata ad eventuale Concessione Edilizia emessa dall'Ente per l'edificazione dello stabile, né verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti suddetti, a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio dell'Ente Comunale (Disp. Dirigenziale n. 16 del 08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del servizio archivi e nota successiva del servizio patrimonio (prot. 260734 del 25/03/2016).

Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale del 30.12.1939 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

La situazione reale dei luoghi è leggermente difforme a quella riportata nella planimetria catastale, di cui al sub 7, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, per una diversa distribuzione interna degli spazi. Gli abusi riscontrati consistono nella:

- diversa disposizione degli ambienti, con fusione e/o frazionamento di vecchi vani, mediante abbattimento/costruzione di tramezzature interne all'abitazione;
- apertura e/o chiusura di vani di accesso agli ambienti o vani su strada;
- creazione di locale soppalco su bagno.

La presenza delle succitate opere abusive non comporta una diversa sagoma esterna dell'immobile, rispetto a quella originaria. Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

Tali difformità non comportano variazione di cubatura e superficie ma sono influenti ai fini della definizione del valore.

Gli abusi riscontrati possono essere solo in parte, regolarizzati, a mezzo presentazione di permesso in sanatoria, con costi così stimati:

Costi di regolarizzazione urbanistica: € 3.800,00.

Costi di ripristino dello stato dei luoghi: € 1.000,00

Costi per aggiornamento planimetria catastale: € 520,00

Costi per l'adeguamento dei libretti degli impianti tecnologici: € 3.000,00

Attestato di Prestazione Energetica: € 500,00

Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona A, insediamenti di interesse storico (articolo 26 norme di attuazione variante

al piano regolatore generale in vigore).

L'area è classificata per la parte edificata come: Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte.

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

Dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore, si evidenzia che l'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area stabile, secondo la tav. 12 dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004;

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, non nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla tav. 13 di cui all'Allegato n. 12);

- rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla tav. 14, di cui all'Allegato n. 13);

- non rientra tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come area a NESSUNA suscettibilità di allagamento;

- non rientra tra le fasce di possibili crisi idrauliche;

- non rientra tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana

- non rientra tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Per quanto concerne vincoli geomorfologici, è classificata, per la maggior estensione, area a bassa instabilità.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO DUE – Prezzo Base: € 116.000,00- Offerta 75%: € 87.000,00 - Aumenti minimi: € 3.000,00**

Piena ed intera proprietà di locale commerciale su unico livello, ubicato al piano terra del fabbricato sito in Napoli al Vico Carceri San Felice n. 25, con accesso diretto dalla strada, composto da un vano e accessori della Superficie Commerciale di circa mq 35,00. Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Ad oggi l'ambiente pignorato è fuso, di fatto, con altro cespite non pignorato non incluso nella vendita.**

**Dati catastali:** riportato al NCEU di Napoli alla Sez SGU, Foglio 1, Particella 89, Subalterno 5, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 21 mq, VICO CARCERI SAN FELICE n. 25 Piano T, Rendita: Euro 212,57.

**Confini:** il negozio confina con vico Carceri San Felice e per tre lati con proprietà aliena.

**Stato di occupazione:** l'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 02.10.2006 e registrato il 27.10.2006 al n. 011347 per € 400,00 mensili.

**Condominio:** non esiste condominio costituito.

**Provenienza:** l'immobile è pervenuto alla parte eseguita, in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita per notar Paola LANDOLFI di Napoli rep. 22818/4689 del 21.05.2003, trascritto in data 22.05.2003 nn. 12015/7781.

**Situazione catastale ed urbanistica:** come accertato dal C.T.U. arch. Cosimo ALTERIO e secondo quanto dallo stesso riportato nella perizia depositata in atti il 27.04.2026, alla quale integralmente si rinvia anche per una migliore e più dettagliata descrizione del bene pignorato e che gli offerenti devono consultare prima di partecipare alla vendita:

L'esperto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento, presentate all'U.T.E. di Napoli in data antecedente al pignoramento e variazioni intervenute nel tempo per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli in data seguente al pignoramento.

La planimetria catastale non è presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio. L'immobile, ad oggi, è sprovvisto di planimetria catastale. Non vi sono state, altresì, variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo NON sono variati nel tempo. I dati inerenti alla proprietà del cespite sono corretti.

Non è stato possibile confrontare la situazione reale dei luoghi con quella riportata nella planimetria catastale per la mancanza della stessa negli archivi dell'Agenzia del Territorio.

L'esperto ha precisato che il bene pignorato è composto da unico ambiente avente affaccio su strada, pertanto, non si riscontrano anomalie nella disposizione degli ambienti.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare urbanisticamente. Non vi sono abusi da regolarizzare.

Non è stato possibile confrontare la planimetria attuale dell'immobile con planimetria originaria allegata ad eventuale Concessione Edilizia emessa dall'Ente per l'edificazione dello stabile, per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti suddetti, a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio dell'Ente Comunale (Disp. Dirigenziale n. 16 del 08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del servizio archivi e nota successiva del servizio patrimonio (prot. 260734 del 25/03/2016).

Per quanto detto, non è possibile nemmeno verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

Non si riscontra la presenza di abusi. Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

Nel suddetto stabile, sono state compiute opere in difformità ai detti titoli autorizzativi, ma non risultano mai state presentate istanze di condono per la regolarizzazione di opere abusive sull'immobile staggito.

Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile o di porzioni di esso, da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

1- oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica per la fusione di ambienti riscontrata in fase di sopralluogo e realizzazione locale wc (regolarizzazione diversa disposizione degli spazi realizzata in maniera abusiva e creazione di locale bagno), i cui costi sono quantizzabili in € 10.800,00 (I.V.A. compresa).

2- costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti e alla corretta rappresentazione della stessa (pratica DOCFA), ammontanti ad € 520,00.

3- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € 5.000,00.

4- oneri occorrenti per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, ammontanti ad € 500,00.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € 16.820,00

Detti oneri sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

Previsione dello strumento urbanistico comunale: Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona A, insediamenti di interesse storico (articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore). L'area è classificata per la parte edificata come: Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte.

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

Destinazione urbanistica del terreno. Dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore, si evidenzia che l'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area stabile, secondo la tav. 12 dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004;

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, non nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla tav. 13;

- rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla tav. 14;

- non rientra tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come area a NESSUNA suscettibilità di allagamento;

- non rientra tra le fasce di possibili crisi idrauliche;

- non rientra tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana;

- non rientra tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Per quanto concerne vincoli geomorfologici, è classificata, per la maggior estensione, area a bassa instabilità.

\*\*\*\*

Formalità da cancellare:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 19.03.2010 nn. 7702/11731;

- iscrizione di ipoteca giudiziale del 11.04.2025 nn. 10579/1670

- trascrizione pignoramento del 01.08.2025 nn. 23840/18197.

\*\*\*\*\*

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTALEGALE.net S.p.A.;

- 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 l'avv. Valeria Collicelli.

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta di acquisto, contenente i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015 deve essere depositata **entro le ore 23:59 del giorno 23/11/2026**, con precisazione che:

- può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto in vendita (previa registrazione gratuita al sito);

- è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

- non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra; se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato; se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto;

- può essere formulata personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (avvocato), anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c..

L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);

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

- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato;

- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime in misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), non superiore a 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (da intendersi come termine

massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);

- l'indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore 10% del prezzo offerto; i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della documentazione pubblicata (ordinanza e avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o 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;
- 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.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria **firma digitale** e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di **casella di posta elettronica certificata**; si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, l'offerta potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo **PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (dell'importo di € 16,00) con modalità telematica (sul portale dei servizi telematici all'indirizzo [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14\\_1.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp), tramite carta di credito o bonifico bancario, per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), 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, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: [avv.valeriacolicelli@pec.it](mailto:avv.valeriacolicelli@pec.it).

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi 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 permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), attualmente all'indirizzo seguente:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_teleomatica\\_PVP\\_23112018.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP_23112018.pdf)

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, deve essere versato a cura dell'offerente necessariamente in unica soluzione (non è consentito effettuare più di un bonifico), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita in essere 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)** con causale: **"versamento cauzione Tribunale Napoli RGE 322-2025"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno che precede la data di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine

resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli. Qualora nel giorno ed ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato ovvero l'importo accreditato sia inferiore al 20% del prezzo offerto, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito - previo impulso del delegato - 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 bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica il giorno **24 novembre 2026 alle ore 15:30** attraverso collegamento operato presso il suo studio.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo 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 PEC o a quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato, verificati sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo base fissato nel presente avviso di vendita, quelle non adeguatamente cauzionate.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nella data sopra indicata, il professionista delegato, dopo la verifica di ammissibilità delle offerte, procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'unico offerente;

B) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso nei limiti del 75%, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, salvo che:

--in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

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

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

A) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, con le modalità della gara telematica ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

INIZIERA' nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

TERMINERA' alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara, ossia il **26 novembre 2026**.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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).

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 nei seguenti termini:

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 i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. C) infine:

--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 "prezzo base" indicato nel presente avviso, 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 "prezzo base" indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

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

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).

#### PRECISAZIONI:

-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 e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere 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.

#### CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; 3) 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 prezzo base d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### SALDO PREZZO e SPESE

Il versamento del saldo prezzo deve avvenire entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva, utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato "**Tribunale Napoli RGE 322/2025**".

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovranno essere rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo o di mancato rilascio della dichiarazione contenente le informazioni e di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231, nel medesimo termine: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) verrà fissato immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21.01.1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato è già autorizzato a versare al creditore una somma pari all'80% del prezzo, mediante bonifico con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.

Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa inferiore determinazione a cura del delegato in relazione all'importo concretamente dovuto e salvo conguaglio con restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutti gli adempimenti conseguenti al decreto di trasferimento).

### **REGIME DELLA VENDITA**

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come anche meglio indicato nella perizia di stima che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alle disposizioni di cui alla normativa urbanistica.

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: 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 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode, proveniente dall'aggiudicatario stesso, da acquisirsi a cura del medesimo custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

-Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, con le seguenti modalità:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché 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)), nonché sui siti web [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita;
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](https://www.instagram.com/astalegale_tribunalenapoli/)", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

-L'immobile è meglio descritto e valutato nell'elaborato tecnico redatto dall'esperto stimatore che forma parte integrante del presente avviso.

- Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

-Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli 13<sup>a</sup> piano Torre A; avvocato Valeria Collicelli, Custode Giudiziario e Professionista delegato, dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 19.00 – cell: 329-2619009-email: valcollicelli2@yahoo.it.

-La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

-Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita (art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire.

-L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è definitiva.

-Circa la normativa urbanistica, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, qualora ne ricorrano i presupposti, per gli abusi e/o le difformità esistenti-pur non evidenziate nella CTU- ritenute sanabili, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del D.P.R. n. 380/01 e di cui agli artt. 17 co. 5 e 40, co. 6° della legge n. 47/85.

-Il trasferimento del bene ed i conseguenti oneri cederanno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento, come quantificati dal professionista delegato.

-Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c..

-Tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato-custode presso il suo studio.

*Il professionista delegato  
(avv. Valeria Collicelli)*