TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 308/2016

Professionista delegato e custode giudiziario: notaio Michele Nastri.

Il sottoscritto dott. Michele Nastri, notaio in Ercolano (NA), con studio ivi alla Via G. Winckelmann n. 44, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola , delegato, ai sensi dell' art. 591 *bis* c.p.c., dal giudice dell'esecuzione dott. Guglielmo Manera - Quinta Sezione Civile del Tribunale di Napoli con ordinanza del 25 settembre 2026, al compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

- che il **giorno 16 del mese di febbraio dell'anno 2027 alle ore 16,00** tramite il collegamento al portale www.spazioaste.it e presso lo studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n. 2, procederà alla vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona della piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in Napoli descritti in seguito **(Lotto n. 1 e Lotto n. 2).**

Nella data sopra indicata si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche alle prescrizioni di cui in seguito.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- 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
- il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato notaio Michele Nastri.

****

1) Modalità di partecipazione - OFFERTE

Le offerte di acquisto devono pervenire entro **le ore 13,00 del giorno 15 febbraio 2027** (giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte).

L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo *web* "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (**https://pvp.giustizia.it/pvp/**), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (**https://www.spazioaste.it**), **cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.**

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

In particolare l'offerta deve indicare:

- i dati identificativi dell'offerente con indicazione del Codice Fiscale o della Pativa IVA;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore di un quarto rispetto al valore d'asta e il termine per il pagamento del saldo prezzo, l'importo versato a titolo di cauzione, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;

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

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale 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);

- 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 (salvo 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 sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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

Il presentatore deve precisare ed esibire il titolo in base al quale presenta l'offerta per conto dell'offerente (a titolo personale, in qualità di legale rappresentante, per persona da nominare (solo avvocato) procuratore speciale, tutore, etc.

2) MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta e i documenti allegati potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale dall'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se trasmessa dal presentatore;

- oppure 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, e

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, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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 con modalità telematica (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).

3) MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI

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 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo michele.nastri@postacertificata.notariato.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.

4) CAUZIONE

L'offerente deve versare:

la cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto e in un'unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopraindicato. Il bonifico, con causale "procedura esecutiva N. 308/2016 R.G.E Lotto n. versamento cauzione" deve essere effettuato 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 che siano le cause. Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà 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.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

5) VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata

ai professionisti delegati presso il Tribunale o 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'accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà sul portale del gestore l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Il professionista

-verificherà le offerte formulate e 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 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.

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 nel seguente modo.

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 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 ma comunque in misura almeno pari all'OFFERTA MINIMA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo 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.

   Nel primo caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita comunicando la circostanza al Giudice, nel secondo caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' 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. Il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: la migliore offerta sarà

individuata tenendo conto dei seguenti elementi:

1) - maggior importo del prezzo offerto;

2) - a parità di prezzo offerto maggiore importo della cauzione prestata;

3) – a parità di cauzione prestata minor termine indicato per il versamento del prezzo;

4) - a parità di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Infine il professionista procederà 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 non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione a agli adempimenti consequenziali.

6) 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.

In particolare

1) – i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line l'offerta 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 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 secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara ossia il giorno **18 febbraio 2027.**

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);

- 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, 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 referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di

coloro che le abbiano effettuate (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 all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri e alle condizioni generali della vendita sopraindicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta (offerta minima di seguito indicata); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

7) ASSEGNAZIONE

Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si provvederà come segue.

Non si potrà procedere alla vendita e si provvederà sull'istanza di assegnazione 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 di importo inferiore al valore d'asta;
c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
d) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate:

a) il professionista delegato provvederà a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e eventualmente l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della delibazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti

8) VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo di ciascun lotto dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato), ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente bancario da aprirsi a cura del delegato e vincolato all'ordine del G.E. intestato al Tribunale (conto prezzo) con indicazione della procedura (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Procedura Esecutiva n. R.G.E. 308/2016.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nel caso in cui 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 ovvero dell'art. 38 del DLgs 10/09/1993 n. 385 (creditore fondiario) 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 alla data del versamento del saldo prezzo con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura e in ogni caso entro il limite della parte di credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente da aprirsi a cura del delegato (conto spese) un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali), a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita (ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

9) REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene 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; 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

A norma dell'art. 560 c.p.c. la liberazione dell'immobile aggiudicato, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss c.p.c. salvo espresso esonero.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e/o tributari derivanti dalla vendita.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita e le spese di cancellazione delle formalità, sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

L'aggiudicatario deve rendere le dichiarazioni di legge relative all'antiriciclaggio.

10) PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le seguenti modalità:

- inserimento di un annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e fotografie;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di

stima comprensiva delle fotografie e planimetrie almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sui siti *web* www.astegiudiziarie.it - www.asteannunci.it – www.astalegale.net;

- pubblicazione tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet www.casa.it – www.idealista.it – e www.bakeca.it almeno 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.

11) A norma dell'art. 591 bis c.p.c. le attività di vendita saranno espletate in Napoli alla Galleria Vanvitelli n. 2.

Il custode giudiziario notaio Michele Nastri, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale degli immobili rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare gli immobili. **La richiesta di visita deve essere effettuata tramite il portale delle Vendite Pubbliche.**

Maggiori informazioni presso delegato e custode giudiziario: Tel. 081/578.49.50 – 081/558.64.21 – e-mail studio.mnastri.1@notariato.it

Siti internet: www.astegiudiziarie.it - www.asteannunci.it - www.astalegale.net; www.casa.it - www.idealista.it – www.bakeca.it - - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Desunta dalla consulenza tecnica

LOTTO N. 1 - In Napoli Largo Santa Maria del Pianto nn. 40 e 41.

Piena proprietà del complesso immobiliare al piano terra ad uso commerciale composto da tre corpi di fabbrica con annesso cortile scoperto e precisamente:

- salone espositivo, officina, parcheggio coperto e scoperto e quattro ampi ammezzati di cui due adibiti ad ufficio, uno a magazzino ed uno a mensa, locale deposito interrato posto sotto il salone espositivo (superficie totale coperta/scoperta compresa nel perimetro mq 3.130,00 circa). Gli ammezzati ed il locale interrato hanno accesso esclusivamente dal piano terra.

Il complesso edilizio (adibito all'attività di vendita di autovetture) è dotato su Largo Santa Maria del Pianto di due accessi pedonali ed uno carrabile che immette nel cortile scoperto. Sul retro è posto altro piccolo cortile scoperto cui si accede oltre che dal parcheggio coperto anche dal varco a destra dell'ingresso del cimitero Britannico civico n. 25 di via Nuova del Campo, varco carrabile che immette in un viale ad uso comune con altre proprietà.

Il tutto confinante a nord con fabbricato ad uso abitativo di proprietà aliena, riportato in catasto fol. 19, particelle 552 e 553, ad est con Largo Santa Maria del Pianto, a sud con fabbricato ad uso commerciale di proprietà aliena riportato in catasto fol. 19, particella 558, ad ovest con il cimitero Britannico di Napoli.

Riportato nel NCEU del Comune di Napoli: Sez. Sca, foglio 19, particella 555 sub 5, Z.C. 3, Cat. D/8, Largo Santa Maria del Pianto n. 40-41, p. S1-T-1, Rendita euro 57.281,00. Dati derivanti da variazione del 9 dicembre 2021, Pratica n. NA0408759 Fusione, Ampliamento, Cambio di destinazione (già particella 555 sub 2, sub 3 e sub 4) - Occupato con titolo opponibile.

VALORE D'ASTA: Euro 2.943.000,00 (duemilioni novecentoquarantatremila/00) oltre oneri di legge.

OFFERTA MINIMA (corrispondente al 75% del valore d'asta): Euro 2.207.250,00 (duemilioni duecentosettemila duecentocinquanta/00)

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 30.000,00 (trentamila/00).

LOTTO N. 2 - In Napoli nel fabbricato alla Via Francesco Feo n. 11 :

- piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale al piano seminterrato con accesso diretto dalla stradina posta sul retro a mezzo di due varchi carrabili non contrassegnati da numeri civici.

E' composta da unico grande ambiente in cui sono stati ricavati un locale servizio e due locali uso ufficio (superficie commerciale mq 1.500,00 circa).

Il tutto confinante a nord con Via Francesco Feo, ad est con terrapieno del fabbricato, a sud con via Leonardo Leo e con terrapieno del fabbricato, ad ovest con la strada non denominata che la distacca dal complesso scolastico Nicolini-Di Giacomo. Riportato nel NCEU del Comune di Napoli Sez. SCA, foglio 13, particella 158 sub 10, Z.C. 3, Cat. C/3, Cl. 4, Via Francesco Feo n. 11, p. S1, Rendita euro 1.936,71. Dati derivanti da variazione del 29 novembre 2024 Pratica n. NA 0397202 Diversa Distribuzione degli spazi interni - Occupato senza titolo opponibile.

VALORE D'ASTA: Euro 990.000,00 (novecentonovantamila/00) oltre oneri di legge.

OFFERTA MINIMA (corrispondente al 75% del valore d'asta): Euro 742.500,00 (settecento quarantaduemilacinquecento/00)

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 10.000,00 (diecimila/00).

PRECISAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In relazione all'immobile di cui al lotto n. 1 si evidenzia che le tre planimetrie che identificavano l'immobile non rappresentavano lo stato dei luoghi, la porzione di fabbricato adibito a parcheggio coperto non risultava accatastata, il terreno pignorato è stato trasformato in in'area cortilizia adibita a parcheggio scoperto. E' stato eseguito l'aggiornamento della mappa con l'accorpamento e la

trasformazione in area cortilizia della particella di terreno pignorato (fol. 58, p.lla 554).

In relazione all'immobile di cui al lotto n. 2 in sede di censimento ed accertamento l'immobile è stato allibrato con l'incongruenza della consistenza di 250 mq rispetto all'esatta superficie catastale di 1.528 mq, valore che incide negativamente sulla rendita catastale attribuita.

La procedura per la rettifica potrà essere eseguita d'ufficio o su istanza dell'aggiudicatario.

Inoltre sulla planimetria è stata erroneamente rappresentata sul lato ovest la consistenza della strada di accesso come se fosse pertinenza del bene.

Sulla planimetria catastale è stata rappresentata verso il confine con via L. Leo una scala che in realtà non esiste .

E' stata eseguita variazione catastale di aggiornamento.

REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA

Agli effetti della Legge 47/85 e della normativa vigente dalla perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, risulta quanto segue:

LOTTO N. 1

Il fabbricato di cui è parte il complesso nella sua originaria consistenza fu realizzato in forza di licenza edilizia n. 196 del 14 febbraio 1960 (pratica 980/57) successivamente per il cambio di destinazione d'uso da fabbricato industriale a fabbricato commerciale fu rilasciata la concessione edilizia n. 303 del 5 novembre 1990 (pratica 438/89).

Precisa il C.T.U. che non è stato possibile rintracciare i fascicoli della pratica edilizia e quindi verificare la conformità tra l'esistente e quanto previsto nei titoli rilasciati. Dal confronto tra i rilievi planimetrici e le planimetrie catastali attuali e pregresse il bene non è risultato conforme alla consistenza riportata in catasto in

quanto il complesso edilizio ha subito modifiche, trasformazioni ed ampliamenti che ne hanno mutato le caratteristiche.

Le difformità riscontrate attengono alla trasformazione del cortile scoperto posteriore in parcheggio coperto, alla realizzazione di un soppalco nel magazzino ricambi e sugli uffici, oltre le trasformazioni interne. Gli abusi accertati non possono essere sanati.

Le modifiche interne e la realizzazione di due soppalchi possono essere sanate con l'accertamento di conformità delle opere interne e demolizione della copertura del parcheggio coperto con il ripristino dell'area scoperta, per una spesa di circa euro 75.000,00.

Il tutto più ampiamente descritto nella consulenza tecnica cui espressamente si rinvia.

LOTTO N. 2

Il fabbricato di cui è parte l'immobile fu realizzato in forza di licenza edilizia n. 215 del 22 settembre 1958.

Il fabbricato fu ristrutturato in forza di Denunzia Inizio Attività del giorno 1 luglio 2004 prot. n. 1910. Non è stato possibile recuperare i fascicoli delle pratiche edilizie e quindi verificare la conformità del realizzato e quanto previsto dai titoli rilasciati.

Dal confronto tra i rilievi planimetrici eseguiti e la planimetria catastale è risultato che l'immobile ad esclusione di piccole discrasie interne è conforme alla consistenza riportata in catasto.

In ogni caso l'aggiudicatario di ciascun lotto, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente testo unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001) ed all'art.40, VI comma della citata Legge n. 47/85 e di ogni altra norma vigente.

- Si dà atto che dalla perizia in atti non risulta la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, nè certificato di abitabilità/agibilità.

Si evidenzia l'insufficienza di notizie in materia di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente.

***

Napoli, 10 novembre 2026

Il professionista delegato

Notaio Michele Nastri

