

## TRIBUNALE DI NAPOLI

## I AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare RGE 339/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. Valerio Colandrea

L'avv. Tommasina Valentina Panico con studio in Casalnuovo di Napoli (NA) al Corso Umberto I n. 535, professionista delegato ex art 591-bis cpc, per le operazioni di vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare RGE 339/2024 giusto provvedimento di nomina emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 04/03/2025.

Letta la certificazione notarile *ex lege* 302/98, che forma parte integrante del presente avviso di vendita e letta la relazione di stima depositata dall'esperto stimatore

## AVVISA

che il giorno **02/07/2025 ore 12,00** con il prosieguo, procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

## BENE IN VENDITA

## LOTTO UNICO

**Descrizione:** piena e intera proprietà di unità abitativa sita in Napoli (NA) al Vico I° Portapiccola a Montecalvario n. 23. Appartamento posto al primo piano con ingresso dalla porta a destra di chi sale le scale. Dall'ingresso si accede ad un vano disimpegno sul quale sono disposte due porte d'ingresso. L'immobile risulta di fatto frazionato ma senza inoltro di pratiche autorizzative presso gli uffici tecnici Comunali. La porta che si dispone a destra del disimpegno 1 immette in un vano soggiorno, Soggiorno 2, alla cui destra si pone il W.C.2, e alla sinistra una scala a chiocciola che conduce ad un soppalco, Soppalco 2, destinato a vano letto. La porta che insiste sempre sul disimpegno 1 e si posiziona di fronte a quella di ingresso, immette in un secondo disimpegno, Disimpegno 2, su quest'ultimo si aprono la porta del WC1 e l'ingresso al vano cucina, superato il quale, un secondo Disimpegno, Disimpegno 3, garantisce una funzione di filtro ad altri due vani che definiscono e completano la superficie dell'immobile staggito, il vano letto, L1, ed il soggiorno, Soggiorno 1. Il Soggiorno S1 è dotato di una scala che serve un soppalco, Soppalco 1, che copre parte del vano sottostante ed è all'attualità destinato a vano letto. Tutti gli ambienti, fatta eccezione per i soppalchi, sono dotati di finestre o balconi. L'esperto precisa che i balconi i cui accessi avvengono dal vano Cucina, W.C.1 e Letto 1 si configurano tipologicamente come "balconi alla romana".

Dal punto di vista delle altezze interne, l'immobile presenta un'altezza complessiva di 4,20 metri, che

si riduce negli ambienti in cui sono presenti i soppalchi. In particolare, nell'area del Soggiorno 1, l'altezza rilevata è di 2,12 metri, mentre nei vani Disimpegno 1, Disimpegno 2 e W.C. 1, l'altezza si attesta a 2,18 metri. Si precisa, pertanto, che i soppalchi non rispettano le altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, risultando non conformi ai parametri normativi vigenti.

**Dati catastali:** unità abitativa identificato nel N.C.E.U. del comune di Napoli (NA) sez. MON, foglio 4, p.lla 350, sub 7, cat A/4, p. 1, cl. 3, vani 5,5, sup. cat. 138 mq, R.C. € 340,86;

**Confini:** l'unità abitativa confina a Sud-Est con Vico I Piccolo a Montecalvario, a Nord-Ovest con Vico II Portapiccola a Montecalvario, a Nord-Est con cortile condominiale;

**Provenienza:** il bene è pervenuto in forza di atto di compravendita del 15/11/2002 per notar Loredana Grimaldi, rep. n. 27674, racc. 4047 e trascritto presso i pubblici registri in data 18/11/2002 ai nn. 30471/22009;

**Stato di occupazione:** occupato dall'esecutato;

**Situazione urbanistica:** dalle indagini eseguite dall'esperto stimatore è emerso che il fabbricato cui fa parte l'immobile d'interesse risulta edificato in epoca antecedente al Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935, pertanto, non è dotato di Licenza Edilizia. Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico catastale in ordine a: diversa distribuzione degli spazi interni; difformità di prospetto, realizzazione di soppalchi.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni questa è avvenuta senza inoltrare richieste presso i competenti uffici tecnici pertanto rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria subordinati alla presentazione di comunicazione di inizio lavori asseverata, per cui eseguiti senza titolo. Tali interventi andranno sanati con la presentazione di mancata comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. CILA in sanatoria);

per quanto riguarda la difformità di prospetto riscontrata, l'esperto ha rappresentato che l'intervento non è stato legittimato per cui occorrerà ripristinare lo stato legittimo dei luoghi con la chiusura della apertura;

per quanto riguarda la realizzazione dei soppalchi essi sono stati realizzati in assenza di titoli autorizzativi. L'esperto ha rilevato che essi non garantiscono i requisiti di abitabilità, in quanto non rispettano le altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli. Pertanto, tali manufatti dovranno essere rimossi con ripristino dello stato dei luoghi.

L'esperto ha decurtato dal valore di stima i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile.

Per ulteriore descrizione ci si riporta alla perizia di stima a cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

#### **PREZZO DI VENDITA**

**Prezzo di riferimento (Valore d'Asta):** euro 186.700,00

**Offerta minima:** (pari al 75% del prezzo di riferimento) euro 140.025,00

**Offerta minima di rilancio per eventuale gara ex art. 573 c.p.c.:** 3.000,00

&&&&&

### CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

- Il Gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.r.l.;
- Il portale della vendita telematica è il sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it);
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Tommasina Valentina Panico.

- L'**offerta d'acquisto**, in regola con l'imposto di bollo di € 16,00 (da assolvere in modalità telematiche), potrà essere formulata **entro e non oltre le ore 23,59 del giorno 01/07/2025**, esclusivamente **con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica"**, fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita. L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'**offerta telematica** dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT67F0326804607052737800863 dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni 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; d) 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; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta; f) qualora l'offerta sia 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.

- **Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere:** a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) trasmessa direttamente 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 attestati 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](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 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 per il recupero coattivo).

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica del 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 pec del professionista delegato [tommasinavalentina.panico@legalmail.it](mailto:tommasinavalentina.panico@legalmail.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 (salve le determinazioni di competenza del professionista delegato circa l'ammissibilità dell'offerta).

- La **cauzione**, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita aperto presso Banca Sella dedicato al Tribunale di Napoli, **avente le seguenti coordinate bancarie: IBAN IT67F0326804607052737800863.**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 339/2024 R.G.E., versamento cauzione", dovrà 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.

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.

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.

**- Il giorno 02/07/2025 alle ore 12,00 il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte contenute nelle buste telematiche ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, nel momento in cui avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, all'avvio della gara con le modalità telematiche.**

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'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 o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- All'esito della verifica delle offerte formulate, il professionista delegato procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara.

In caso di **unica offerta ammissibile**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e 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 dell'ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: - 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); - siano state

presentate istanza di assegnazioni ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di **più offerte ammissibili**, si procederà:

alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, con 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 inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

**La gara avrà termine alle ore 11:00 del 04/07/2025** (secondo giorno successivo a quello in cui è stata avviata). Qualora vengano effettuate negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine della gara, la scadenza della gara stessa 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 di 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).

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine deve 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 referente della procedura 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.

Se sono state presentate **istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.** e la vendita non ha avuto luogo – o per mancanza totale di offerte o perché l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta o perché il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, in assenza di gara, è inferiore al valore d'asta oppure, in presenza di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara è stato comunque inferiore al valore d'asta – il delegato procede all'assegnazione.

In caso di istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c il professionista provvederà: i) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, per cui anche l'esistenza di eventuali vizi anche se occulti o 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 e trascrizioni. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate dal professionista delegato, salvo dispensa, e a spese dell'aggiudicatario;

- la liberazione dell'immobile, laddove 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;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

- ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

- L'aggiudicatario dovrà **versare il saldo del prezzo** entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Napoli RGE 339/2024"; oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 339/2024 RGE".

In caso di mancato versamento del saldo prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui

all'ultimo tentativo di vendita, 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 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 (creditore fondiario), il versamento 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 verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo 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.

Nel 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 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

#### **PUBBLICITA' e INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

- Pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**";
- Pubblicazione sui siti internet [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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it almeno quaranta giorni prima della data fissata per la vendita;
- Riproduzione di n. 500 volantini ad uso pubblicità commerciale distribuiti, almeno venti giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nelle cassette postali degli immobili ubicati nella zona di ubicazione del cespite in vendita e nei luoghi limitrofi.

La pubblicazione del presente avviso è comunicata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale.

Maggiori informazioni presso l'avvocato delegato/custode giudiziario (3288921199) che fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi



**Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO**  
Corso Umberto I, 535  
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)  
Tel./Fax: 081/18820912  
[tommasinavalentina.panico@legalmail.it](mailto:tommasinavalentina.panico@legalmail.it)



disponibile ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, previo appuntamento da richiedere tramite il portale [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Casalnuovo di Napoli, 24/03/2025



Il professionista delegato  
Avv. Tommasina Valentina Panico

