

Avv. Roberta Maiello

Via Suarez, 38 - 80129 Napoli

Cel 3318624902

pec: robertamaiello@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

Ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 733/2018

G.E. dott.ssa Maria Balletti

Il sottoscritto Avvocato Roberta Maiello, con studio in Napoli alla Via Suarez, 38 delegata con ordinanza del 29/05/2024 dal G.E. dott.ssa Maria Balletti della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. dei beni di cui appresso nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 733/2018 , vista la relazione di stima del 04/12/2023 a firma del perito incaricato dal Tribunale Arch. Carolina Cigala agli atti della procedura

AVVISA

Che il giorno **10/06/2025** alle ore **11:00** procederà, davanti a sé ai sensi degli art. 571 e ss. c.p.c., alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate. Si precisa che:

- (a). le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23:59 del **09/06/2025**
- (b). 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;
- (c). nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile che si appartiene in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno al quinto piano del fabbricato in Napoli alla Via Domenico Fontana n.108, distinta dal numero interno 10, composta da soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni, disimpegno, balcone, loggia da ripristinare; altezza interna pari a ca. m 3,30. Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq.116,05, superficie utile coperta ca. mq 96,90; la superficie commerciale vendibile, al netto degli abusi non sanabili, è pari a ca. 113,55;

Il bene, distinto dal numero interno 10, si trova al quinto ed ultimo piano del fabbricato in Napoli alla Via Domenico Fontana n.108 , destinato a civili abitazioni, con tipologia in linea, con ascensore, e dotato di spazio comune utilizzato a parcheggio. Lo stato di manutenzione è discreto; le facciate, intonacate, presentano tracce di degrado per l'azione degli agenti atmosferici e per l'inquinamento ; il piano terreno, ove è posto il portone tra alcuni locali di piccolo commercio , è rivestito in mattoncini di klinker.L'androne è pavimentato con segato di marmo e presenta un rivestimento il lastre di marmo rosso alle pareti. E' presente amministrazione condominiale; gli spazi nel cortile condominiale sono utilizzati per allocare le auto dei proprietari come degli inquilini, per una spesa mensile di €50,00 a veicolo per 12 mesi. Al quinto piano, alla destra dello smonto della scala, la porta blindata, con rivestimento in legno, immette nel soggiorno di ca. mq 28,40 esposto a Nord/Est, che ha inglobato una originaria loggia di ca. mq 3,25 con affaccio sul cortile condominiale; proseguendo sulla sinistra, il corridoio di ca. mq 10,45 disimpegna la cucina di ca. mq 11,85 e la prima camera da letto di ca. mq 11,85, attrezzata con cabina guardaroba di ca. mq 4,35, con antistante balcone di ca. mq 13,40, esposto a Sud/Ovest sulla via Domenico Fontana. Nella parte terminale del balcone, a ridosso delle fasce in cemento che impaginano gli angoli dell'intero fabbricato, si è conformato uno spazio chiuso su tre lati nel quale sono state alloggiate caldaia e lavatrice e, sul quarto lato, è stato montato un infisso . La seconda camera da letto di ca. mq 16,10 ha affaccio a Nord /Ovest, sull' area cortilizia; tra le due camere da letto sono disposti i due bagni: il primo, con finestra alta, di ca. mq 5,30 con vasca e doccia, ed il secondo, cieco, con doccia, di ca. mq 5,25 Lo stato di manutenzione è buono, riferibile alla ristrutturazione effettuata circa 18 anni fa, come dichiarato dalla debitrice; le finiture sono di buona qualità e gli impianti elettrico ed idrico appaiono correttamente

realizzati, per quanto non siano state esibite certificazioni. E' presente impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posizionata sul balcone; in tutte le stanze principali sono state installate unità per l'aria condizionata; è stato predisposto impianto di allarme; sono presenti gli allacciamenti alle forniture cittadine; gli infissi sono in pvc con zanzariere e persiane avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno con inserti in vetro. Gli ambienti della casa sono pavimentati in parquet, fatta eccezione per la cucina e il bagno, ove sono presenti rivestimenti in gres e in ceramica. Le pareti degli ambienti principali sono tinteggiate con pittura lavabile di vario colore. Sono presenti controsoffitti e, in alcune parti del soggiorno, sono rinvenibili lievi tracce di infiltrazioni o di condensa. Le condizioni di illuminazione ed areazione sono soddisfatte, essendo l'immobile ubicato al quinto piano e con triplice esposizione.

CONFINI

Confina con Via Domenico Fontana, con proprietà aliena e con pianerottolo Tali confini corrispondono con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

DATI CATASTALI

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, vani: 5, cat. A/2, classe 6, r.c. €.880,56;

ZONA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona B_agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione;

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza;

- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 4/7/1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

VINCOLI

Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, il perito incaricato dal Tribunale Arch. Carolina Cigala ha acquisito certificato di destinazione urbanistica e la destinazione residenziale è compatibile con le norme vigenti. Dalle documentazioni visionate presso il Comune di Napoli, Coordinamento Urbanistica – Governo del Territorio, l'immobile inoltre non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza e non risultano gravare vincoli di natura artistica, storica; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità

sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici. Dal Certificato della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli, l'immobile inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici e non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi dell'immobile e la dettagliata descrizione dello stesso, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima del 04/12/2023 a firma del perito incaricato dal Tribunale **Arch. Carolina Cigala** agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale della vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminarmente visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it – www.astalegale.net – www.asteanunci.it - <https://pvp.giustizia.it/pvp> nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue:

*“ Il bene è ubicato al quinto piano del fabbricato in Napoli, nel quartiere collinare del Vomero, alla Via Domenico Fontana n. 108, in cemento armato e con caratteri e tecniche costruttive proprie del periodo in cui fu realizzato da committenza privata, ante 1967, come si evince dai titoli di proprietà e dagli ulteriori documenti acquisiti. **Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la scrivente ha acquisito:***

- atto di compravendita per notaio Renato Ferrara del 25.5.2005 rep. 23749, racc. 9981 con cui con cui i debitori e acquistano da (moglie in seconde nozze di xxx) e i di lui altri eredi, e nonché l'appartamento in Napoli, alla via Domenico Fontana n. 108, int. 10, piano 5, con accesso dalla porta a destra sul pianerottolo, riportata nel NCEU del Comune di Napoli, alla Sezione AVV, al foglio 8, p.lla 1208, sub 16, piano quinto, int. 10, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, r.c. €880,56. Nel citato atto per notaio Ferrara, il bene è così descritto “appartamento al quinto piano, distinto dal numero interno 10, avente accesso dalla porta a destra, composto di cinque virgola cinque vani catastali, confinante con Via Domenico Fontana, con proprietà aliena e con pianerottolo”;

- Certificato del Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo atti amministrativi, attestante l'inesistenza di fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi;

- *Certificato del Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo e Condonò edilizio, attestante l'inesistenza di pratiche di condono ricadenti sul bene;*

- *Certificato della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli, attestante che "al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici";*

- *Certificato del Comune di Napoli Ufficio Edilizia Privata, attestante il mancato riscontro di pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, sulla base delle ricerche informatiche, e relativamente alla ricerca cartacea non sono stati rinvenuti documenti relativi - Certificazione di destinazione urbanistica del Comune di Napoli, Area Urbansitica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, attestante che per l'immobile al NCT foglio 96 .p.lla 42, la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare, dalla data di vigenza del piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvato con DPGRC n.323 dell'11/6/2004, la p.lla 42 :*

- *è classificata, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici in area a bassa instabilità; la p.lla 42 del foglio 96, per la sua maggiore estensione*

- *ricade in Zona B_agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione;*

- *non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza;*

- *rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 4/7/1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.*

*Pertanto per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, l'immobile non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza e non risultano gravare vincoli di natura artistica, storica; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici. **Sulla base delle verifiche effettuate e delle documentazioni acquisite:***

- *in atto per notaio Ferrara del 2005, i venditori dichiarano che il fabbricato è stato realizzato ante 1967, cosa che trova conferma, oltre che nei caratteri costruttivi e nella tipologia edilizia, dalla data della prima planimetria catastale presentata il 26/4/1973, e dalla data del primo atto di compravendita per notaio Isabella Cosentini del 7/5/1973;*

- *tuttavia che la costruzione del cespite immobiliare in oggetto sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 non è sufficiente ad attestarne la legittimità urbanistica in quanto la legge n.1150 del 17/8/1942 all'art.31 indicava l'obbligo di licenza "nei centri abitati" e nelle zone interessate dalla pianificazione comunale (piani regolatori); il Comune di Napoli si dotò di Piano Urbanistico Generale nel 1939 e tale strumento urbanistico interessava tutto il territorio comunale, ivi*

compresa la zona del Vomero alto, sulla quale pertanto ricade tale obbligo per qualsiasi attività edilizia;

- l'amministratore di condominio, nel dichiarare di non essere in possesso di alcuna indicazione circa il titolo edilizio autorizzativo e circa il certificato di agibilità, ha tuttavia affermato che il fabbricato in origine era nella proprietà di una unica famiglia, la famiglia

- in atto per notaio Ferrara del 2005, nella provenienza, è richiamato l'atto di compravendita per notaio Cosentini del 7/5/1973 con cui acquistò l'immobile da; - la planimetria del 26/4/1973 costituisce la rappresentazione grafica più datata dell'immobile e nel mancato rinvenimento dei grafici e del titolo di licenza edilizia, essendo di poco antecedente al primo atto transattivo ricadente sul bene del 7/5/1973, vista anche la conformità con gli altri immobili dello stabile e salvo integrazioni successive da parte degli uffici tecnici, lo stato rappresentato nella planimetria del 1973 può essere ragionevolmente assunto come rappresentazione dello stato originario;

- lo stato attualmente rilevato non corrisponde a quello rappresentato nella visura planimetrica catastale, per abusi inerenti modifiche nella distribuzione interna e aumenti di superficie e di volume con modifiche del prospetto.

Tutto ciò premesso:

Poiché dall'esame dei titoli, anche quello più remoto, non è possibile risalire al provvedimento abilitativo alla costruzione dell'intero fabbricato in cui ricade il bene oggetto del pignoramento, e gli uffici interpellati come innanzi spiegato, non hanno potuto fornire pieno riscontro alle richieste, non si può escludere che la ricerca cartacea per le pratiche edilizie ante 1995, allo stato non effettuabile per l'inaccessibilità all'archivio, possa dare indicazioni precise in merito, quindi di conferma dell'esistenza del provvedimento autorizzativo alla costruzione. In tale ipotesi, vista anche l'ubicazione e la consistenza del fabbricato, dai sopralluoghi effettuati l'appartamento si presenta difforme nella volumetria e nel prospetto dalla prima rappresentazione rinvenuta. Nello specifico, oltre alle modifiche della distribuzione interna, sono state realizzate opere che hanno comportato aumento di superficie e di volumetria, con modifiche di parte della muratura esterna del prospetto sul cortile condominiale. Tali modifiche, prive di autorizzazione e non oggetto di pratiche di condono, sono illustrate nella tavola di confronto tra la planimetria catastale del 1973 e lo stato rilevato in sede di accesso. Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia, sulla base dei sopralluoghi e delle indagini espletate, delle documentazioni sinora acquisite, dei rilievi effettuati e dalle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico inerenti le norme di piano, la scrivente ritiene che le modifiche inerenti la distribuzione interna possano essere sanate mentre per quanto attiene l'aumento di superficie e di volume, debba prevedersi il ripristino della loggia, inglobata nell'attuale locale soggiorno, ed il ripristino dell'originario prospetto, riservandosi di rassegnare le conclusioni definitive a seguito di eventuali integrazioni sul titolo edilizio. La procedura per il ripristino dello stato dei luoghi ante abusi risulta essere la seguente:

- Redazione e trasmissione all'Ufficio Tecnico competente di SCIA per la demolizione dell'opera abusiva e ripristino dello stato dei luoghi e di sanatoria per le opere inerenti la sola distribuzione interna. Il costo presunto per la redazione della suddetta pratica e per la direzione dei lavori è pari a € 1.500,00 oltre oneri fiscali, diritti di istruttoria. I lavori edili necessari si stimano pari ad € 4.000,00 per le opere di demolizione, comprensivi di oneri di discarica e in € 3.000,00 per il

ripristino del prospetto, per un importo complessivo pari ad € 7.000,00, oltre oneri. Restano a carico del proprietario i costi per il ripristino dello stato dei luoghi extra volume (pavimentazione, impianti, ecc.) I costi inerenti all'aggiornamento catastale (ca. € 250,00) e l'attestato di prestazione energetica (ca. € 250,00), possono ritenersi complessivamente pari a ca. € 500,00. A seguito quindi delle considerazioni espresse in relazione ai fini della conformità del bene e della sua commerciabilità, si stima un costo complessivo pari ca. ad € 9.000,00 (euro novemila/00) oltre oneri di legge e spese di diritti”

Allo stato non è stato acquisito il certificato di agibilità.

IMPIANTI

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto siano o meno conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e, pertanto, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, non se ne può garantire la conformità. Non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità. Dalla perizia, tuttavia, si evince che lo stato di manutenzione è buono, riferibile alla ristrutturazione effettuata circa 18 anni fa, come dichiarato dalla debitrice; le finiture sono di buona qualità e gli impianti elettrico ed idrico appaiono correttamente realizzati, per quanto non siano state esibite certificazioni. E' presente impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posizionata sul balcone; in tutte le stanze principali sono state installate unità per l'aria condizionata; è stato predisposto impianto di allarme; sono presenti gli allacciamenti alle forniture cittadine; gli infissi sono in pvc con zanzariere e persiane avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno con inserti in vetro. Gli ambienti della casa sono pavimentati in parquet, fatta eccezione per la cucina e il bagno, ove sono presenti rivestimenti in gres e in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata sig.ra e dai suoi tre figli di cui due minori.

Il bene pignorato non risulta oggetto di contratti di locazione.

ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato in cui ricade il bene è costituito in condominio l'attuale amministratrice con mail del 3/8/2023 riferisce “*non è mai esistito il regolamento di condominio dello stabile, di proprietà in origine in una unica famiglia. Da anni non esiste servizio di portineria e le forniture relative al riscaldamento ed all'acqua non sono centralizzate. Il numero dell'interno è 10 ed i millesimi 80,86. La quota ordinaria condominiale attualmente in uso è pari ad euro 87,00 per 11 mesi; per quanto attiene ai posti auto gli stessi non sono di proprietà, ma gli spazi nel cortile condominiale vengono*

utilizzati per allocare le auto dei proprietari come degli inquilini per una spesa mensile di euro 50,00 a veicolo per 12 mesi. Nel caso specifico la xxxxx. parcheggia 2 veicoli. Sono previste, ma non ancora deliberate, spese straordinarie attinenti le facciate, cortile ed impianto elettrico del palazzo. Al momento nell'assemblea del 30/6/2023 è stato nominato per l'attività di progettazione e direzione dei lavori l'architetto xxxxx. Lo stesso presenterà nella seconda metà del mese di settembre il computo metrico al momento riguardante i lavori nel cortile e quelli dell'impianto elettrico. Il debito complessivo attuale della sig.ra xxxxxxxx fino ad Agosto compreso, è di euro 1.313,72”.

Allo stato non è stato acquisito il certificato di agibilità.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **395.000,00** prezzo di cui alla relazione di stima a firma del Arch. Carolina Cigala con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **296.250,00**; **AUMENTO MINIMO**: L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **7.900,00**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**; Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: www.astetelematiche.it; Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Roberta Maiello.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al **10% del prezzo offerto**), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per

l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

- a). i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b). l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c). i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, 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;
- d). l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i 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. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e). la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI

- a). una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b). la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli **IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)** dell'importo della cauzione;

- c). se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- d). se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e). in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all' offerente.
- f). 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- (a). sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:
- (b). direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015. L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che:

- a). l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b). l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per

il recupero coattivo). Si comunica, 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: robertamaiello@avvocatinapoli.legalmail.it;

c). nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice **IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)** Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva RGE N. 733/2018 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 giorno fissato per la deliberazione delle 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, 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 con il Tribunale di Napoli. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it; attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli

altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero inferiori ad **€ 296.250,00**; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a). se l'offerta sia pari o superiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b). se l'offerta sia inferiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione; - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali. Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi;

(a). maggior importo del prezzo offerto;

(b). a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

(c). a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

(d). a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato ovvero ad **€ 7.900,00**; In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- 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 abbia avviato la gara.

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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di **16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore)**;

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

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e 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 al download del report dal sito del gestore. Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che: -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 d’asta” ovvero pari o superiore ad € **395.000,00** 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 d’asta come innanzi precisato e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al “**Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 733/2018**” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del Giudice dell’esecuzione. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente o libretto bancario su cui bonificare l’importo. L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 575 c.p.c.. In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L’aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista). Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “**Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 733/2018**” - o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del professionista delegato. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto

corrente su cui bonificare l'importo. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, 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, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare il Professionista Delegato dalla materiale cancellazione delle predette formalità. 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 derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a). la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b). la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

- c). la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all’esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata 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. Il professionista delegato provvederà a: determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuti dall’assegnatario;
- e). 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;
- f). a trasmettere al giudice, all’esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL’IMMOBILE

Gli interessati all’acquisto, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Roberta Maiello che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell’ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. **Le richieste di visita degli immobili in vendita devono essere effettuate dagli interessati obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; non sono ammesse altre modalità di prenotazione. Per ragioni organizzative, potranno essere garantite le visite richieste almeno 15 giorni prima della vendita. Nel giorno e nell’ora stabilita per la visita tutti gli interessati saranno identificati e il delegato redigerà apposito verbale di visita. In caso di assenza o di ritardo dell’interessato non potrà essere garantito un nuovo appuntamento.**

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Roberta Maiello. Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell’ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA’ LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a). 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, allegando 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;
- b). 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 www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c). pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d). 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 da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Roberta Maiello. Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli 26/03/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Roberta Maiello