

Tribunale di Napoli
XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n.593/2022

SECONDO AVVISO DI VENDITA

Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26 (tel. 081-5521624), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo del 15.07.2024;

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- vista la Circolare del 24.09.2015 ed il Modello di Delega ex art. 591 bis c.p.c. ed ex lege n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - Area Esecuzioni;
- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Maria Ludovica Russo del 15.07.2024;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base del presente secondo esperimento di vendita;
- al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

avvisa

che il giorno **6 maggio 2025** alle **ore 15:00** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B, piano 6, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE e con eventuale GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio immobiliare pignorato costituito da **DUE LOTTI** di seguito descritti, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

Le offerte di acquisto, pertanto, **dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro il giorno** precedente la data della vendita e quindi entro il giorno **5 maggio 2025**.

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.

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.

Qualora invece non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

NOTIZIE RELATIVE ALL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto fanno parte del fabbricato sito in Ercolano (NA), alla Via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", composto da due edifici, A e B, serviti e disimpegnati da un viale centrale e da un'ampia area scoperta adibita al transito ed alla sosta degli autoveicoli, con posti auto di proprietà esclusiva, tra cui anche quelli di cui di seguito. L'accesso alla struttura condominiale avviene dalla pubblica via, attraverso un cancello carrabile e pedonale al civico 108.

Provenienza.

Alla società esecutata la piena ed intera proprietà dei beni immobili in oggetto è pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe Salvi del 6 ottobre 2005 (rep. 21839), trascritto il 24 ottobre 2005 ai nn. 57402/31837, per l'acquisto fattone dal precedente proprietario. Al dante causa della società esecutata la piena ed intera proprietà dei beni immobili in oggetto è pervenuta con atto di compravendita per Notaio Leonardo Di Iorio

del 2 febbraio 2002 (rep.146544), trascritto il 20 febbraio 2002 ai nn. 6453/4990, per acquisto fattone dal precedente proprietario.

Situazione edilizia ed urbanistica (come da relazione di stima).

Dalla relazione di stima dell'Arch. Francesca Palomby e dai relativi allegati risulta, cui si rinvia, emerge, tra l'altro, quanto di seguito.

Strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento.

Gli immobili in oggetto ricadono nell'Ambito territoriale II-Città consolidata del Piano Urbanistico Comunale (PUC) strutturale, adottato con delibera di G.C. n. 62 del 11.02.2020.

Essi ricadono in Zona R.U.A. (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per i BB.CC.AA. del 4 luglio 2002.

Regolarità urbanistico-edilizia dei beni.

Il complesso edilizio di cui fanno i beni in esame fu realizzato in virtù della **Licenza Edilizia n. 31 del 31 maggio 1976, pratica edilizia 4114/1973**, rilasciata per la costruzione di due fabbricati per civili abitazioni, in Ercolano alla via Alessandro Rossi, su un suolo in catasto terreni del detto comune al foglio 18, mappale 257.

Dopo l'ultimazione dei lavori fu richiesta e rilasciata la **Licenza di abitabilità, prot. 3941, n. 88 del 5 aprile 1979**.

L'esperto non ha rinvenuto eventuale licenza in variante per le modifiche apportate al piano seminterrato, inizialmente previsto come locale autorimessa indiviso e, in fase di costruzione, suddiviso in box auto singoli con spazio di manovra comune antistante. In ogni caso, nella licenza di abitabilità rilasciata, per il Fabbricato B, al piano cantinato sono già indicati n.11 box auto in luogo del locale autorimessa indiviso. Pertanto, conclude l'esperto, il detto frazionamento, avvenuto prima del rilascio della licenza di abitabilità, può ritenersi legittimo, anche se non è stato reperito il titolo autorizzativo legittimante.

Confronto tra stato dei luoghi e grafici catastali e grafico di licenza.

In merito al confronto tra lo stato dei luoghi accertato per ciascuno degli immobili pignorati, i rispettivi grafici catastali ed il grafico di licenza, si rinvia a quanto verrà esposto *infra* per ognuno dei due lotti in vendita.

Situazione condominiale

Per il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta formalmente costituito il Condominio. Da quanto comunicato all'esperto dall'amministratore condominiale *pro-tempore*, non sussistono insoluti per spese scadute e non pagate, ordinarie e/o straordinarie, mentre le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano ad:

- € 240,00 per il Lotto 1, con 51 millesimi di proprietà.
- € 380,00 per il Lotto 2, con 77 millesimi di proprietà complessivi.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Francesca Palomby.

Per una più completa descrizione dei DUE LOTTI in vendita, del loro stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di occupazione e della situazione condominiale, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della **Relazione peritale, con relativi allegati**, redatta dall'Arch. Francesca Palomby, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento.

Detta Relazione di stima, e relativi allegati, è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo, R.G.E. n.593/2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito "www.astegiudiziarie.it" di Aste Giudiziarie InLinea SpA e sugli altri siti sotto indicati, ed all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

BENI IMMOBILI IN VENDITA**LOTTO UNO****Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:**

LOTTO UNO: piena ed intera proprietà di **appartamento** in Ercolano (NA), Via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", Fabbricato B, piano rialzato (catastalmente piano terra), interno 3, con accesso dalla seconda porta, sulla sinistra per chi sale, del pianerottolo di invito al blocco scale-ascensore posto nell'atrio condominiale, composto da ingresso, due camere, cucina-tinello, corridoio, due bagni. Completa la consistenza dell'alloggio una terza camera, posta sulla destra della zona ingresso, attualmente non collegata con l'appartamento ed accorpata all'immobile sottostante, per la quale va previsto il ripristino della consistenza originaria e legittima.

Confini: confinante ad Ovest con proprietà [... *omissis* ...] o aventi causa (interno 4), a Sud con scala ed atrio condominiale, ad Est con rampa condominiale di accesso al piano seminterrato.

Dati catastali: riportato in Catasto Fabbricati di Ercolano (NA) al **foglio 18, p.lla 1142, sub 3, cat. A/2**, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq, R.C. € 468,68.

Superficie: superficie commerciale 100 mq (comprensiva anche della citata terza camera).

Prezzo:

PREZZO BASE: € 128.400,00 (centoventottomilaquattrocento /00).

Offerta minima presentabile: € 96.300,00 (novantaseimilatrecento /00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 5.000,00.

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 128.400,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 96.300,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 96.300,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Stato di occupazione.

L'immobile costituente Lotto Uno risulta occupato da terzi in virtù di contratto di comodato d'uso.

Situazione edilizia ed urbanistica: confronto tra luoghi e grafici catastali e di licenza.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato per ciascuno degli immobili pignorati, i rispettivi grafici catastali ed il grafico di licenza, per il **Lotto Uno**, l'Arch. Francesca Palomby ha riscontrato le seguenti **difformità**: accorpamento della prima camera, a destra della zona ingresso, all'immobile sottostante (il Lotto 2 - Laboratorio/officina), con taglio del solaio di interpiano, realizzazione di una scala di collegamento più chiusura della porta di comunicazione con la zona ingresso, il tutto con variazione della sagoma e della superficie legittima dell'unità abitativa. Ritenute le opere riscontrate non sanabili, l'esperto ha prevista la necessità di ripristinare l'originaria consistenza dell'appartamento, con la rimozione della scala di collegamento tra i due immobili, la chiusura del foro del solaio e l'apertura del vano di comunicazione con l'ambiente adibito ad ingresso. I costi complessivamente occorrenti per le dette opere sono stati stimati in perizia nell'importo complessivo pari a circa € 5.000,00 e decurtati dal valore finale di stima.

Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto Uno.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Francesca Palomby ha determinato il valore di mercato in € 195.200,00 per poi applicare una decurtazione di € 5.000,00 per i costi per la legittimazione urbanistica e regolarizzazione catastale, nonché una decurtazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi. L'esperto è così addivenuto a determinare il valore finale dell'immobile in € 171.200,00, che, ribassato ora di ulteriore 1/4 (un quarto), e quindi pari ad € 128.400,00, che costituisce il prezzo base del presente secondo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 96.300,00.

LOTTO DUE**Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:**

LOTTO DUE: piena ed intera proprietà di **immobile** in Ercolano (NA), Via Alessandro Rossi n.108, "Parco San Leopoldo", Fabbricato B, piano seminterrato, con ingresso da un ampio varco carrabile (il primo sulla destra), posto a valle della rampa scoperta comune, attualmente composto: da un ambiente principale ed un secondo ambiente, utilizzati per lavorazione/stoccaggio materiali, un ufficio con un piccolo bagno ed antibagno, un deposito con servizio igienico, oltre ad un soppalco a giorno, di altezza minima (circa 1.20 m), ad uso deposito materiali; all'immobile è accorpata abusivamente (per cui va ripristinata la consistenza originaria e legittima) una camera dell'appartamento soprastante, con accesso da una scala a chiocciola posta sulla sinistra della zona di ingresso. L'immobile, attualmente adibito a laboratorio/officina, deriva dalla fusione fisica di cinque distinte unità immobiliari, originariamente adibite a box auto, più lo spazio antistante annesso.

Confini: confinante complessivamente ad Est con rampa condominiale di accesso, a Sud con proprietà [... *omissis* ...] o aventi causa (interno L) più vano ascensore più aventi causa proprietà [... *omissis* ...] (interno F), ad Ovest con area scoperta condominiale.

Dati catastali: il tutto è ancora riportato in Catasto Fabbricati di Ercolano (NA), con i seguenti identificativi: Box auto, interno A, **foglio 18, p.lla 1142, sub 21, cat. C/6**, classe 6, consistenza 45 mq, superficie catastale 49 mq, R.C. € 141,77; Box auto, interno B, **foglio 18, p.lla 1142, sub 22, cat. C/6**, classe 6, consistenza 22 mq, superficie catastale 49 mq R.C. € 69,31; Box auto, interno C, **foglio 18, p.lla 1142, sub 23, cat. C/6**, classe 6, consistenza 17 mq, R.C. € 53,56; Box auto, interno D, **foglio 18, p.lla 1142, sub 24, cat. C/6**, classe 6, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, R.C. € 53,56; Box auto, interno E, **foglio 18, p.lla 1142, sub 25, cat. C/6**, classe 6, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, R.C. € 63,01; lo spazio antistante annesso è privo di autonomo identificativo catastale.

Superficie: superficie commerciale 210 mq (esclusa la citata camera soprastante, annessa impropriamente e da ridurre in pristino).

Prezzo:

PREZZO BASE: € 111.375,00 (centoundicimilatrecentosettantacinque /00).

Offerta minima presentabile: € 83.531,25 (ottantatremilacinquecentotrentuno /25).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 5.000,00.

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 111.375,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 83.531,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- 3) se l'offerta è inferiore ad € 83.531,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Stato di occupazione.

L'immobile costituente Lotto Due risulta occupato dalla società esecutata.

Situazione edilizia ed urbanistica: confronto tra luoghi e grafici catastali e di licenza.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato per ciascuno degli immobili pignorati, i rispettivi grafici catastali ed il grafico di licenza, per il **Lotto Due**, l'Arch. Francesca Palomby ha riscontrato le seguenti difformità: **1)** Fusione dei cinque box auto (interni A,B,C,D,E) tra loro e con lo spazio annesso antistante, privo di autonomo identificativo. **2)** Cambio di destinazione d'uso da box auto singoli (a servizio delle residenze) in laboratorio-officina. **3)** Accorpamento con una camera porzione del Lotto 1 (Appartamento al piano rialzato), con taglio del solaio di interpiano e realizzazione di una scala di collegamento. A parere dell'esperto, le opere **sub 1** e **sub 2** (fusione box auto e cambio destinazione d'uso) sono sanabili per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380, per la sanatoria di opere abusive di ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetrie esistenti, conformi allo strumento urbanistico vigente e previgente, per le quali non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori emessi dall'ente. Alla domanda dovrà essere allegata l'autorizzazione condominiale al cambio di destinazione d'uso da locali box in laboratorio artigianale. I costi complessivamente occorrenti sono stimati in € 8.000,00 e decurtati dal valore finale di stima. L'Arch. Francesca Palomby ha inoltre precisato che, in caso di diniego al cambio di destinazione d'uso, il Lotto 2 dovrà essere utilizzato con la destinazione d'uso prevista dal titolo edilizio: autorimessa-box auto. A seguito del rilascio del permesso in costruire in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà poi provvedere alla regolarizzazione catastale con denuncia di variazione per "frazionamento e fusione", inserendo anche la dicitura "cambio di destinazione d'uso" solo all'esito positivo dello stesso, con costi stimati in € 600,00. Quanto alle opere **sub 3**, come esposto sopra, l'accorpamento all'immobile di una camera porzione dell'appartamento sottostante, non è sanabile, con necessità di ripristinare lo stato dei luoghi, separando i due immobili con chiusura del foro del solaio e rimozione della scala, per il ripristino dello stato pregresso all'abuso.

Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto Due.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Francesca Palomby ha determinato il valore di mercato in € 173.600,00 per poi applicare una decurtazione di € 8.600,00 per i costi per la legittimazione urbanistica e regolarizzazione catastale, nonché una decurtazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi. L'esperto è così divenuto a determinare il valore finale dell'immobile in € 148.500,00, che, ribassato ora di ulteriore 1/4 (un quarto), e quindi pari ad € 111.375,00, che costituisce il prezzo base del presente secondo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 83.531,25.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **Gruppo Edicom S.p.A.**, già **Edicom Servizi S.r.l.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: **www.doauction.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Pasquale Borrelli**.

2.- 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.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

3.- Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come precisato sopra - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) 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;
- c) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonché l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) i dati identificativi del LOTTO per il quale si propone l'offerta;
- f) il referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non può essere inferiore ad **€ 96.300,00 per il Lotto Uno e € 83.531,25 per il Lotto Due**) 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;
- i) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del LOTTO per il quale è avanzata l'offerta.

4.- Allegati dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- 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 intestato al gestore della vendita, Gruppo Edicom S.p.A, ora Edicom Servizi S.r.l.;
- 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);
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i

- poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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.

5.- 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;
- b) oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4, 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, co. 4, DM n.32/2015.

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

- 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;
- 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 del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si 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.

6.- 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 corrente bancario del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.A., già Edicom Servizi S.r.l., aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente codice

IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863

(I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)

Il bonifico, con causale *“Proc. Esecutiva n.593/2022 R.G.E. versamento cauzione”*, dovrà essere effettuato in modo tale che **L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBA 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.

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.

7.- Esame delle offerte.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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.

In merito, si precisa che:

- 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 PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto 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 altresì 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.

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad € 96.300,00 per il Lotto Uno e € 83.531,25 per il Lotto Due;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità come innanzi precisate.

8.- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA ammissibile**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA 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 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. In tal caso, il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il professionista delegato:

- individuerà la **migliore offerta**, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) 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**. In particolare:
 - ✓ 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;
 - ✓ ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore al rilancio minimo** sopra indicato;
 - ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
 - ✓ **la gara avrà a seguente durata:**
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà terminato 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, e, quindi, alle ore 11:00 del giorno **8 maggio 2025**;
 - **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** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), e, quindi, il giorno **9 maggio 2025**.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

9.- Saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, qualora 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:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli, con l'indicazione del numero di procedura. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

- ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato al "Tribunale di Napoli RGE n 593/2022"

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ex art. 585, comma 3, c.p.c., tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita nel termine perentorio stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

10.- Fondo spese.-

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto comunque verrà determinato dal professionista delegato.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli, con l'indicazione del numero di procedura. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).
- ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. RGE n.593/2022"

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale e tempestivo del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e 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.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e s. m. e i..

L'immobile 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 la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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

12.- Liberazione dell'immobile.-

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto.

Precisamente, come da ordinanza di delega, 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.

13.- 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.

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

14.- Richiesta di visita dell'immobile.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti 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.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

15.- Pubblicità legale.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., attenendosi alle istruzioni di cui all'ordinanza di delega alla vendita:

- a) per intero - unitamente alla ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis* c.p.c., alla relazione di stima redatta dall'Arch. Francesca Palomby, alle planimetrie e ad un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni - sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, nell'area pubblica

denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>, almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

- 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.asteanunci.it, 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 - Gruppo eBay, 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.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

16.- Rinvio.

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

17.- Informazioni.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B.

Per ogni informazione, con particolare riguardo alla situazione urbanistico/edilizia ed allo stato di occupazione, e per la visita del cespite (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B (Tel. 081-5521624; email avvborrelli@yahoo.it).

Napoli, 14 febbraio 2025

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli