

Tribunale di Napoli
XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n.1097/2012
QUINTO 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 delle ordinanze pronunciate dal G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo in data 5.06.2018 ed in data 1.10.2024;

- 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 dal G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo in data 1.10.2024 avente ad oggetto il **LOTTO UNO**;
- 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 valore del prezzo base del presente esperimento di vendita

AVVISA

che il giorno **10 GIUGNO 2025** alle **ore 15:30** 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 **LOTTO UNO** tra i beni pignorati, di seguito descritto 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 **9 giugno 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 AL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

LOTTO UNO

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO UNO - Piena ed esclusiva proprietà di immobile a destinazione alberghiera sito in Casamicciola Terme (NA) al Corso Vittorio Emanuele snc, piano T-1-2, avente ingresso da Corso Vittorio Emanuele snc e da Via Iasolino n.2 e n.4, così composto: al piano terra si trovano la hall, due sale da pranzo, cucina, piccolo ufficio, deposito e servizi igienici; al primo piano si trovano quattordici camere, quattordici bagni a servizio delle relative camere, diversi ripostigli, due sale ad uso comune, un vano buio attualmente utilizzato come "palestra e sauna" e due ulteriori gruppi di servizi igienici; al secondo piano si trovano dieci camere con relativi bagni annessi, un ripostiglio, un corridoio ed una ampia area a terrazzi su due livelli sfalsati.

Confini - confinante a Sud con Corso Vittorio Emanuele e proprietà aliene, a Nord-Ovest con Via Iasolino - proprietà aliena, ad Est con viale privato catastalmente riportato al NCT al foglio 8, particella 708.

Dati catastali - riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casamicciola Terme al **foglio 8, p.lla 448, sub 17**, z.c. 1, cat. D/2, rendita € 22.130,00, in ditta al debitore esecutato in proprietà per 1/1 bene personale.

L'immobile costituente LOTTO UNO deriva dal frazionamento della ex particella **sub 15** (per correzione, eseguita dall'esperto stimatore, dell'inglobamento di porzione aliena), la quale, a sua volta, deriva dalla fusione e soppressione delle particelle indicate nell'atto pignoramento e, precisamente:

- Foglio 8, p.lla 448, **sub 8**, cat. A/3, consistenza 8,5 vani catastali, Via Iasolino 2, piano terra, in ditta all'esecutato;
- Foglio 8, p.lla 448, **sub 10**, cat. A/3, consistenza 5 vani, Via Iasolino 2, piano primo, in ditta all'esecutato;
- Foglio 8, p.lla 448, **sub 104**, cat. A/3, consistenza 8 vani catastali, Via Iasolino 2, piano primo, in ditta all'esecutato;
- Foglio 8, p.lla 448, **sub 102**, cat. C/1, consistenza 61 mq, Corso Vittorio Emanuele, piano terra, in ditta all'esecutato;
- Foglio 8, p.lla 448, **sub 103**, cat. C/1, consistenza 37 mq, Corso Vittorio Emanuele, piano terra, in ditta all'esecutato;
- Porzioni da ampliamento in elevazione ed in sottoelevazione.

Superfici - superficie commerciale totale 1.465 mq (superficie coperta lorda complessiva mq 1048, di cui 224 mq al piano terra; superficie utile calpestabile coperta mq 945; superficie a terrazzi e camminamenti scoperti mq 396; superficie balconi mq 21).

Prezzo.

PREZZO BASE: € 519.018,75 (cinquecentodiciannovemiladiciotto/75)

Offerta minima presentabile: € 389.264,06 (trecentottantanovemiladuecentosessantaquattro/06)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 10.000,00 (diecimila/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 € 519.018,75 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € 389.264,06 (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 € 389.264,06 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Ubicazione, consistenza e stato di manutenzione.

La struttura alberghiera è ubicata in corrispondenza dell'incrocio tra Corso Vittorio Emanuele e Via Iasolino, nella zona denominata "Bagni", di fronte allo storico e funzionante stabilimento "Antiche Terme Belliazzì". Il complesso ha posizione centralissima in area ricca di negozi ed a breve distanza da due fermate dell'autobus.

L'immobile ha sagoma irregolare e si sviluppa su un massimo di tre livelli, in collegamento tra loro sia per un ascensore di recente installazione che per una scala a chiocciola in ferro e legno (la scala, però, collega solo ed esclusivamente tra loro il secondo e il terzo livello).

Esso si sviluppa su strutture edilizie edificate in più riprese ed a seguito di ampliamenti e rimaneggiamenti avvenuti in un ampio lasso di tempo.

Sotto il profilo delle finiture, si rileva un ottimo stato conservativo, con scelte architettoniche semplici, ma efficaci.

L'ingresso principale alla struttura alberghiera attualmente avviene dal Corso Vittorio Emanuele, per una ampia porta a vetro; sempre dal Corso Vittorio Emanuele si accede, per altra porta, alla cucina. Dalla Via Iasolino, invece, tramite due ulteriori ingressi

indipendenti, contraddistinti dai civici n. 2 e n. 4, si accede direttamente al secondo ed al terzo livello del bene.

Pertanto, il piano terra ha ingresso diretto dal Corso Vittorio Emanuele, mentre l'accesso al primo piano avviene per l'ascensore, che parte dal piano terra, oppure dal civico 2 di Via Iasolino, mancando una scala diretta di collegamento. L'accesso al piano secondo avviene invece in più modi: tramite l'ascensore che lo collega ai piani sottostanti per la scala prefabbricata in ferro e legno che parte dal sottostante primo piano, e per il cortiletto che si apre dal civico 4 di Via Iasolino.

Esiste, invero, un ulteriore accesso al primo piano da proprietà aliena sul lato nord, così come il terrazzo pertinenziale del secondo piano risulta collegato - per una scala in muratura - anche a quello limitrofo, appartenente a detta proprietà aliena.

L'immobile in oggetto, infatti, tramite una porta al primo piano, è collegato ad altra entità immobiliare retrostante verso nord, appartenente a terzi, ma condotta storicamente in locazione dalla precedente e dall'attuale gestione della struttura alberghiera. Il ripristino dei vecchi confini, si legge nella relazione di stima, dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario, tramite chiusura della porta esistente ed eliminazione delle due aperture finestra che attualmente si aprono sulla proprietà finitima. Poichè il collegamento tra le due proprietà avviene anche per la scala che collega i terrazzi, anche detta scala deve essere soppressa. I relativi costi sono stati determinati dall'esperto e sottratti dal valore finale del bene (cfr. *infra*).

Provenienza e stato di occupazione:

A) In ordine alla provenienza dell'intero compendio immobiliare pignorato, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

Titolo di proprietà.

L'immobile in oggetto si appartiene per la quota 1/1 della piena ed esclusiva proprietà all'esecutato in virtù di due successioni legittime del 2002 e del 1971. Precisamente:

1. per la quota di 1/2 in virtù di **successione legittima della madre** deceduta il 25.01.2002 (Denuncia 30/370/2), trascritta in data 28.08.2009 ai nn.54340/40267, per la quale risulta la trascrizione dell'accettazione tacita d'eredità in data 10.02.2014 ai nn. 8908/4268 (in virtù di atto per Notar Franco Novelli del 13.02.2009 - rep. 1785).

Eredità costituita dalla quota di 1/2 della piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, e nello specifico, come da dichiarazione di successione:

- a) immobili riportati nel N.C.E.U. al foglio 8, p.lla 448, sub 8 (A/3), sub 10 (A/3) sub 102 (C/1), sub 103 (C/1), sub 104 (C/1);
 - b) immobili riportati nel N.C.T. alla p.lla 761 (ca 30); p.lla 777 (ca 160); **p.lla 168 (ca 122); fabbricato rurale p.lla 464 (ca 191), p.lla 954 (ca 2628), p.lla 960 (ca 850).**
2. per la quota di 2/6 in virtù di **successione in morte del padre** deceduto il 30.03.1971 (Denuncia 40/274), trascritta in data 29.10.1971 ai nn. 48790/35838, per la quale risulta la trascrizione dell'accettazione tacita d'eredità in data 10.02.2014 ai nn. 8907/4267 (in virtù di atto per Notar Franco Novelli del 13.02.2009 - rep. 1785).
- Eredità alla quale sono state chiamate la madre dell'esecutato, per i diritti pari ad 1/6 di usufrutto, e l'esecutato, per i diritti pari a 1/6 della nuda proprietà e 2/6 della piena proprietà, relativamente agli immobili in oggetto**, e precisamente, come da dichiarazione di successione:

- a) **Fabbricato al foglio 8 particella 448, 505, 506/5** in Via Iasolino 2, cat. A/4 di vani 6; **Vano terraneo** in Corso Vittorio Emanuele, all'epoca in corso di accatastamento con il numero di **scheda 0408390** registrato al 348-1971; **Fabbricato** al primo piano di nuova costruzione di 3 vani ed accessori, denunciato con **scheda 0985492** lettera O in data 16.03.1971 reg.to al n.476;
- b) **Fondo con castellino rurale** esteso per l'intero di circa are 66.36 - contrada Bosco - sotto la ditta *omissis* per 2/3 e *omissis* per 1/3,

indicato come Foglio 2, p.lla 168 di are 1,22, p.lla 169 di are 30,98, e p.lla 248 di are 35,38.

Titoli di provenienza precedenti.

Questi i precedenti titoli di provenienza.

- 1) **Testamento olografo del 9 novembre 1952** dello zio dell'esecutato, deceduto l'8.12.1956: Verbale di pubblicazione datato 18.12.1956 (rep. 8697) ricevuto dal Notaio Francesco Nonno in data 18.12.1956, registrato a Ischia il 19.12.1956 al n.1131, trascritto in data 8.02.2018 ai nn. 6055/4715. Con detto testamento è stata istituita erede universale la madre dell'esecutato (cognata del *de cujus*).
- 2) **Testamento olografo del 12 giugno 1930** del nonno dell'esecutato, deceduto il 31.01.1937: Verbale di deposito e pubblicazione datato 9.02.1937 (rep. 6922) ricevuto dal Notaio Bonaventura Mazzella in data 9.02.1937 e trascritto a Napoli il 29.04.1937 al n. 11207 e Verbale di accettazione datato 3.03.1937 (rep. 6942) e trascritto a Napoli il 16.04.1937 al n. 10106/5826. Con detto testamento il nonno dell'esecutato ha assegnato i suoi cespiti ai figli, e precisamente:
 - ai germani *omissis* (padre, zio e zia dell'esecutato): **quattro camere al primo piano del fabbricato a dirsi, cisterna, zonetta di terreno, terraneo appena iniziato e cortile;**
 - a *omissis* i due terranei attigui al forno;
 - a ... *omissis* due terranei in confine con il terraneo non ultimato;
 - a *omissis* il terraneo adibito a forno.

Nella descrizione del fabbricato viene ivi specificato che: *"Tali camere ed accessori fanno parte di un fabbricato a piazza Bagni, costituito da cinque terranei, uno dei quali adibito a forno, del terraneo appena iniziato, delle quattro camere al primo piano, della cucina, della cisterna e della zonetta di circa metri quadri 100 nella quale trovasi un castellino semidiruto a levante dei terranei"* partita 3983 Foglio 8 numero 389.

- 3) **Atto di acquisto inter vivos del 12 agosto 1921 a rogito del Notar Gioacchino Romeo, trascritto a Napoli il 10 novembre 1921 ai nn.22309/14945**, in virtù del quale il nonno dell'esecutato ha acquistato per "vendita all'incanto" dal Pio Monte della Misericordia (aggiudicazione del 18.03.1921), il fondo edilizio in Casamicciola, *località Bagni*, della superficie complessiva di mq 719, di cui mq. 672,05 di area edificatoria e di mq 46.95 di zona stradale dalla larghezza di metri 3,00 sul fronte est.

B) In ordine allo stato di occupazione, l'unità immobiliare in oggetto è occupata da società terza in virtù di contratto di affitto di azienda successivamente al pignoramento immobiliare. In merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 cod. civ., il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'ordine di liberazione dell'immobile in oggetto.

Situazione catastale - Difformità catastali:

Con riguardo alla oltremodo complessa situazione catastale del compendio immobiliare pignorato, ci si riporta a quanto esposto dal Geom. Aldo Dacomo nella relazione di stima, che abbiansi qui per ripetuto e trascritto, con particolare riguardo alle "Precisazioni catastali preliminari di approfondimento" (cfr. pagg. 7-11). In questa sede è sufficiente evidenziare quanto di seguito.

Dati catastali attuali.

L'immobile risulta attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casamicciola Terme (NA) al foglio 8, p.lla 448, sub 17, cat. D/2, rendita € 22.130,00 in ditta all'esecutato in proprietà per 1/1, bene personale.

Cronistoria catastale.

- L'immobile costituente LOTTO 1 è attualmente riportato in catasto con gli identificativi appena indicati (foglio 8, p.lla 448, sub 17, cat. D2), in virtù di "Frazionamento" dell'8.02.2017 protocollo n.NA0046972 in atti dal 9.02.2017 "Frazionamento per trasferimento di diritti" (n. 18526.1/2017). Il Geom. Aldo Dacomo, infatti, in esecuzione di quanto disposto dal G.E., ha provveduto al distacco catastale di una consistenza immobiliare aliena (70 mq), dotata di proprio identificativo catastale (foglio 8, mappale 476,

sub 4 e sub 5), con conseguente creazione dell'attuale **subalterno 17** e soppressione del precedente subalterno 15.

- Quanto poi alla precedente derivazione catastale del bene, nel rinviare a quanto esaustivamente esposto nell'elaborato peritale, si indicano le seguenti derivazioni.

- Variazione catastale per "Fusione, ampliamento e cambio destinazione d'uso" del 7.7.2009 n. 44157.1/2009 in atti dal 7.7.2009 protocollo NA0610843: le particelle 448 subalterni 14, 102, 103, e 104 del compendio di Via Iasolino e di Corso Vittorio Emanuele vengono soppresse e generano la particella 448, **subalterno 15**, di categoria D2;
- Variazione catastale per "Fusione e ristrutturazione" del 26.05.2009 n. 34111.1/2009 in atti dal 26.05.2009 protocollo NA0473868: gli immobili di cui al foglio 8, p.lla 448, sub 8 e sub 10 vengono soppressi e generano la p.lla 448, **subalterno 14**;
- Recupero situazione catastale pregressa: con il protocollo n. 329321 del 29.05.2002 n. 4077.1/2002 vengono costituite le particelle 448, **subalterno 102 e subalterno 103** (Corso Vittorio Emanuele, piano T);
- Variazione catastale del 29.05.2002 n. 13206.1/2002 (protocollo 329312): la particella foglio 8, p.lla 448 senza subalterno viene soppressa e genera la particella 448, **subalterno 104**;
- Variazione catastale del 12.05.1987 S.1173 in atti dal 17.05.1986 per "Ampliamento": la particella "V protocollo 420 anno 1978" viene soppressa e va a conformare la particella "V protocollo 1173S anno 1987", la quale, a sua volta, genera la particella foglio 8, p.lla 448, senza subalterno;
- Variazione catastale 12.05.1987 S.1172 in atti dal 17.05.1986 per "Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni": la particella "V protocollo 419 anno 1978" viene soppressa e va a conformare la particella "V protocollo 1172S anno 1987", la quale, per la sostituzione dei riferimenti di mappa, diventa foglio 8, p.lla 448, subalterno 8;
- Costituzione di particella catastale: in data 25.05.1978 con n.421.1/1978 in atti dall'8.03.2000 viene a costituirsi la p.lla 448, subalterno 10, riferita a Via Iasolino n.2, 1 piano; in merito, considerato che, per la successiva variazione catastale del 22/11/1999 n. PI5003.834/1999 in atti dal 24/11/1999, la particella "V protocollo 421 anno 1978" viene soppressa, l'esperto stimatore ritiene che il sub 10 si sia generato al posto della V 421/78;
- Variazione catastale del 17.05.1978 n.419.1/1978 in atti dal 17.05.1996 per frazionamento ed errata acquisizione all'impianto: la particella "foglio 8, p.lla 448, 505, 506/5" viene soppressa per formare: V protocollo 419 anno 1978; V protocollo 420 anno 1978; V protocollo 421 anno 1978.

Situazione degli intestati.

L'immobile risulta in ditta all'esecutato per la quota di 1/1 del diritto di piena ed esclusiva proprietà, bene personale.

In precedenza, la consistenza immobiliare *de qua* risultava in ditta all'esecutato ed alla madre.

Ancor prima, era intestata ai precedenti comproprietari per successione del padre.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Dalla relazione di stima redatta dal Geom. Aldo Dacomo emerge quanto segue.

A) **Non sussiste corrispondenza tra la descrizione contenuta nel titolo di provenienza (successioni) e quella delle planimetrie catastali**, per essere stato il bene oggetto di molteplici variazioni con ampliamenti, annessioni e cambi di destinazione d'uso, puntualmente descritte nell'elaborato peritale (nel capitolo relativo alla regolarità edilizia) ed ivi dettagliatamente graficizzate.

B) **Non sussiste corrispondenza nemmeno tra l'attuale stato dei luoghi**, così come rappresentato nella planimetria del sub 17, **e le planimetrie catastali richiamate nel pignoramento (subalterni 8 + 10 + 102 + 103 + 104)**, per variazioni, trasformazioni sostanziali, ampliamenti, cambio di destinazione d'uso.

In merito, l'esperto stimatore ha evidenziato che **necessita eseguire, a cura ed a spese dell'aggiudicatario, le seguenti operazioni edili, al fine di ripristinare gli originari ingombri.**

1. **Al piano terra: realizzazione di muratura per distaccare il vano verso nord di proprietà aliena.** Come sopra indicato, infatti, l'immobile risulta fisicamente unificato ad una consistenza immobiliare di mq 70, appartenente a terzi, costituente autonomo identificativo catastale ed erroneamente ricompreso anche nella planimetria catastale del sub 15, precedente identificativo di tutta la struttura alberghiera. Previa autorizzazione del G.E., pertanto, l'esperto ha provveduto a effettuarne il distacco catastale, venendosi al creare l'attuale subalterno 17. Di conseguenza, occorre ora procedere anche al distacco fisico di detta consistenza, mediante appunto la costruzione di un setto murario.
2. **Al piano primo: chiusura a nord dei collegamenti con altra unità immobiliare appartenente a terzi** (ma attualmente facente parte della struttura alberghiera, in quanto oggetto di contratto di locazione), e precisamente: chiusura della porta di collegamento con il terrazzo appartenente a terzi; chiusura della finestra della camera 234 e della finestra del bagno annesso, prospettanti su detto terrazzo; rimozione della scala che collega i terrazzi delle due proprietà;
3. **Al secondo piano, rimozione della tettoia (abusiva) insistente sul terrazzo ivi ubicato.**

Il costo complessivo necessario per realizzare i predetti necessari interventi edilizi è stato determinato dall'esperto in € 12.000,00 e dallo stesso già detratto dal valore finale di stima (cfr. *infra*).

Situazione urbanistica ed edilizia.

In merito alla oltremodo complessa situazione urbanistica ed edilizia del LOTTO UNO, ci si riporta a quanto esposto dal Geom. Aldo Dacomo nella relazione di stima, che abbiansi qui per ripetuto e trascritto. In questa sede è sufficiente evidenziare quanto di seguito.

Sugli strumenti urbanistici vigenti nell'area di riferimento.

L'immobile in oggetto, in virtù del PRG adottato con delibera Consiliare n.6/74 del 7.09.1974 approvato con D.P.G.R. n. 11389 del 29.12.1983 rientra in Zona "F3 - territorio destinato a parco turistico e idrotermale in cui è ammessa la costruzione di nuove strutture alberghiere e termali e la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti". L'esperto ha in merito precisato che, nell'ambito delle norme, si legge che "Per la ristrutturazione e l'ampliamento delle attrezzature alberghiere e termali esistenti è ammesso un incremento volumetrico non maggiore del 20% da realizzarsi in annessione all'attrezzatura esistente solo per la parte termale" (inesistente nello specifico).

Per il Piano Territoriale Paesistico dell'isola d'Ischia, approvato con Decreto dell'8.02.1999 e pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999, non è consentita la realizzazione di fabbricati *ex novo* che comportino nuova edificazione.

Sulla legittimità urbanistica del bene in vendita.

Dalla relazione di stima risulta che il Comune di Casamicciola Terme non ha rilasciato alcuna certificazione e che la scarsa ed incompleta documentazione reperita dall'esperto presso gli uffici competenti non ha consentito di fornire un quadro preciso della conformità edilizia dell'immobile in oggetto.

A parere dell'esperto, senza dubbio **"la struttura originaria" dell'immobile in oggetto** (parte cioè della struttura lato ovest e ricomprendente solo alcuni ambienti del primo piano e del secondo piano sovrastanti a negozi di altre proprietà) **è stata edificata prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica del 1942.**

Al fine di verificare con precisione "la struttura originaria" del bene, l'esperto ha esaminato il sopracitato Verbale di accettazione dell'eredità datato 3.03.1937 (rep. 6942) ricevuto dal Notaio Bonaventura Mazzella il 3.03.1937, nel quale viene descritto il corpo di Corso Vittorio Emanuele/Via Iasolino in questo modo: "fabbricato a Piazza Bagni costituito da cinque terranei uno dei quali adibito a forno, altro terraneo appena iniziato, quattro vani sovrastanti, cucina, cisterna la cui bocca di erogazione trovasi in un cortile antistante, piccola zonetta a levante dei terranei di circa 100 mq nel quale trovasi un castelletto semidiruto".

Da detto atto il Geom. Aldo Dacomo ha dedotto che:

- parte attuale del primo piano, almeno nella cubatura delle prime quattro camere verso Via Iasolino, era all'epoca già esistente;
- i locali terranei, quelli cioè costituivano le ex particelle sub 102 e sub 103, invece, non erano esistenti, essendo stati realizzati successivamente su quella che era la "zonetta di terreno".

Questa circostanza, continua l'esperto, trova conferma nella planimetria catastale di quella che era la particella sub 5, accatastata nel 1939, dalla quale si evincono i quattro vani, la terrazza interposta, la cucina ed un ulteriore vano, di cui non si comprende la funzione.

Pure, nel grafico allegato alla Licenza Edilizia del 14.11.1958 per la realizzazione di due ambienti in Via Iasolino (civico n.4) si evince altra struttura, che doveva essere il fabbricato esistente al secondo piano.

Ancora, parte eseguita nel richiedere (ed ottenere) la Licenza Edilizia n.37/76 per opere di manutenzione descrive il bene come *"fabbricato composto da tre vani ed accessorio e da un piano rialzato composto da cinque vani il tutto alla Via Iasolino"*. Tuttavia, nel fascicolo del Comune, non vi è alcun elaborato grafico, idoneo per verificare la cubatura all'epoca esistente e quali fossero i vani al piano terra, atteso che i locali attualmente individuati come "hall" e "cucine" dovevano essere ancora costruiti. Questa circostanza, evidenzia l'esperto, è da ritenersi appurata dalla esistenza della Concessione Edilizia n.56 del 1982, rilasciata per la costruzione di una cisterna interrata nell'area di sedime, dove poi sono sorti i subalterni 102 e 103.

Successivamente sono inoltre state presentate numerose richieste di condono, tutte prive di grafici. Nello specifico:

- **Domanda di condono per la 47/85 pratica n. 4763/86** composta da un solo modello "47/85-D": localizza l'abuso in Corso Vittorio Emanuele, su una superficie di mq 149 per attività industriale o artigianale (non ricettiva), anno di ultimazione 1983, per cui è facilmente riconducibile alla realizzazione dei due manufatti ex sub 102 ed ex sub 103 in luogo della "cisterna". All'interno del fascicolo è presente un solo bollettino per il pagamento dell'oblazione per un importo di lire 608.000 su un totale calcolato di lire 1.788.000. La pratica risulta incompleta e non evasa.
- **Domanda di condono per la 47/85 pratica n.8851/86** composta da due modelli 47/85-A e tre modelli 47/85-D per sanare cinque abusi diversi. Importi autocalcolati per oblazione lire 2.088.386. Allegata alla domanda nel fascicolo tre bollettini per il pagamento dell'oblazione per un importo complessivo di lire 2.406.000. La pratica è priva di grafici, di relazione tecnica e di qualsiasi documento utile per individuare l'abuso.
 - Primo modello "A": presentato per sanare abuso in Via Iasolino ultimato nel 1952 di mq. 12.21 annessa ad abitazione di SU mq. 34.48;
 - Secondo modello "A": presentato per sanare abuso in via Iasolino ultimato nel 1976 di mq 56.02 interni e 4.00 esterni riferitamente annessi ad abitazione SU di mq. 64.87;
 - Primo modello "D": presentato per sanare un abuso in Via Iasolino ultimato nel 1976 di mq. 40.59 e mc. 178,20 indicato per "attività turistica ed alberghiera";
 - Secondo modello "D": presentato per sanare abuso in Via Iasolino ultimato nel 1966 di mq. 83.62 per "attività turistica ed alberghiera"
 - Terzo modello "D": presentato per sanare abuso in Via Iasolino ultimato nel 1982 di mq. 10,48 e 7,80 mc indicato per "attività turistica ed alberghiera".
- **Domanda di condono per la 724/94 pratica n.4571:** presentata per sanare abuso al Corso Vittorio Emanuele avvenuto in epoca compresa tra il 3/1985 ed il 12/1993 della superficie utile di mq. 93.50 per strutture turistiche ricettive, per un importo complessivo di Lire 3.366.000 interamente pagato. Nella relazione presente nel fascicolo si legge che l'abuso è costituito da un ampliamento per costruzione di una veranda. Gli oneri concessori, che venivano calcolati dal Comune in Lire 1.883.908

(comprensivo di interesse al 9.02.2007) non risultano pagati, non esistendo all'interno le ricevute di pagamento. Detta pratica di condono è presumibilmente legata ad un ampliamento al secondo piano.

- **Domanda di condono per la 326/2003 pratica n.15097:** pratica presentata per sanare un abuso al corso Vittorio Emanuele indicato come *"chiusura di un patio interno al primo piano e nella realizzazione di un piccolo ampliamento al secondo piano per la realizzazione di n. 2 camere da annessare all'albergo"*. Viene indicata con data di ultimazione il 31.12.1997 e la superficie complessiva di mq 90. Oneri accessori e oblazione pagata di cui agli allegati. Nel fascicolo presso la casa comunale, precisa l'esperto, è poi presente una *"ordinanza di demolizione"* n.44 del 18.06.1998 con cui viene intimato alla proprietaria dell'epoca (madre dell'esecutata) di demolire l'opera abusiva che viene indicata come *"manufatto costituito da una struttura in tubolari di ferro, tompagnato con blocchi di lapilcemento e copertura in lamiera coibentate di circa mq 6.50 per 9.50 ed altezza metri 2.80"*. Detta consistenza corrisponde a parte di quella che sarà inserita nella pratica di condono 15097 del 2003.
- **Domanda di condono per la 326/2003 pratica n.15098:** presentata per sanare abuso al Corso V. Emanuele indicato come *"fusione di due locali adibiti a negozi e utilizzati ad ingresso, ricezione e reparto cucine di struttura ricettiva, nel recupero di due locali interrati utilizzati a sala ristorante e locale tecnologici. Al primo piano nella trasformazione di un'area già pertinenziale alla struttura ed oggetto di istanza di sanatoria edilizia in camere per gli ospiti. Oltre alla installazione di un vano ascensore"*. Viene indicata come data di ultimazione il 31.12.2002 e la superficie complessiva di 140 mq. Oneri concessori ed oblazione pagata.

Tutte le domande di condono sopra elencate non risultano completate nell'istruttoria e non risulta essere stato rilasciato alcun titolo abilitante a sanatoria. Per l'assoluta mancanza di grafici all'interno delle pratiche di condono e per l'assenza di idonee descrizioni degli abusi, l'esperto si è trovato nella incapacità di identificare le diverse aree sottoposte a domanda di condono e la esistenza di ulteriori pregiudizi per l'ottenimento del permesso a costruire in sanatoria. Di qui, come si legge nella relazione di stima, *"i dubbi sulla accoglibilità delle sopracitate domande di condono, con particolare riferimento a quelle legate alla L. 326/2003"*, visti i periodi temporali di esecuzione testimoniati anche dalle Ordinanze di demolizione e per i vincoli esistenti sull'area (volumetrie non consentite in aree vincolate).

Proprio per l'esistenza delle predette numerose domande di condono, inevase e dall'esito assolutamente incerto (anche per la carenza di documentazioni in atti), il Geom. Aldo Dacomo ha applicato una riduzione del 10% del valore di stima del bene (cfr. *infra*).

Infine, come sopra indicato, **sul terrazzo al secondo piano è presente una tettoia**, non richiamata né nelle planimetrie catastali né nei titoli edilizi sopra elencati, con ogni probabilità realizzata in epoca non rientrante nei condoni. **Detta tettoia, pertanto, deve essere certamente rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario**, non esistendo i presupposti previsti dalla normativa vigente per la riapertura dei termini del condono. Essa è asportabile con interventi di modesta entità: € 2.000,00 per la rimozione ed il trasporto a rifiuto; costo, questo, detratto dall'esperto dal valore finale di stima (cfr. *infra*).

Sui vincoli, pesi ed oneri eventualmente gravanti sul bene.

L'intero territorio del Comune di Casamicciola Terme è sottoposto ai vincoli di cui al Decreto legislativo n.42/2004 "Codice dei beni Culturali e del paesaggio".

Con riferimento al vincolo alberghiero di cui alla L.R. 16 del 28.11.2000, l'esperto ha rilevato che la destinazione ad uso alberghiero dell'immobile nasce solo recentemente per la presentazione di una domanda di condono, pratica inevasa, e che non risulta trascritto alcun vincolo al riguardo.

Situazione condominiale:

Non è costituito il condominio.

Determinazione del prezzo base del bene.

Nel proprio elaborato peritale, il Geom. Aldo Dacomo ha determinato il prezzo medio del LOTTO UNO in € 1.379.751,00, per poi applicare le seguenti decurtazioni:

- riduzione per la particolare, notevole estensione del bene (oltre 1000 mq) in misura del 12%;
- riduzione per interventi edilizi necessari (realizzazione della muratura al piano terra per distaccare il vano appartenente a terzi; chiusura del vano porta e dei vani finestra prospettanti su proprietà aliena condotta in locazione e rimozione della scala di collegamento a detta proprietà; rimozione tettoia abusiva sul terrazzo del secondo piano) nella misura complessiva di € 12.000,00;
- riduzione per minore interesse per pendenza delle domande di condono, di cui è impossibile definire l'esito, in misura del 10%;
- riduzione per assenza della garanzia per vivi del bene venduto, in misura del 10%.

Il Geom. Aldo Dacomo è così addivenuto al valore finale di stima del bene costituente LOTTO UNO pari ad € 922.700,00, che, a seguito di vari ribassi in occasione delle precedenti vendite infruttuose, è ora pari ad € **519.018,75**, prezzo base del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € **389.264,06**, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nella sopracitata ordinanza di delega dell'1.10.2024.

Rinvio alla Relazione peritale redatta dal Geom. Aldo Dacomo:

Per una più completa descrizione del Lotto Uno in vendita, della situazione catastale e del suo stato urbanistico-edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della **Relazione di stima**, con allegati, e successiva **Relazione integrativa del 30.09.2024, redatte dal Geom. Aldo Dacomo, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte**. Dette Relazioni di stima sono visionabili presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo, **R.G.E. n.1097/12**, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it oppure all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia) nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Pasquale Borrelli.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: www.spazioaste.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 € **389.264,06**) 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 eseguito 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 del gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. (cfr. *infra*);
- 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@giustiziacerit.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 Astalegale.net S.p.A.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

IT 29 C 03268 22300 052136399672

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.1097/2012 R.G.E. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che **L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBIA LUOGO ENTRO LE ORE 23.59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA**, con l'avvertimento che **il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente** quali che siano le cause.

Il 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 deliberazione 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 € 389.264,06;
- 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 **12 giugno 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 **13 giugno 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 deliberazione 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.1097/2012".

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,

affinchè 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).

- oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. RGE n.1097/2012"

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 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.

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 dal Geom. Aldo Dacomo, 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 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 - 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, 26 marzo 2025

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli