

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Civile V
R.G.E. n. 1434/2012 - G.E. dott. Ciccarelli

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Io sottoscritto avv. Valeria Collicelli, delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza del 29.03.2023

AVVISA

che il giorno **10 FEBBRAIO 2026 alle ore 15:30** tramite il portale **www.spazioaste.it**, si procederà -ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al DM n. 32 del 26.02.2015 e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, dei seguenti beni:

LOTTO 4 - Prezzo base € 60.019,00 – Offerta 75% € 45.015,00 – Aumento € 2.000,00

Piena e intera proprietà dei seguenti immobili siti in Melito di Napoli alla Via Enrico de Nicola n° 3 – Parco Aurora:

- Appartamento al piano 7, interno 37, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 687**, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 468,68, via Enrico de Nicola n° 3, piano 7, interno 37, scala F, lotto A, edificio 6. Confina a ovest con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1339 (ex sub 685), a nord con ascensore/cassa scale e bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 686 e a sud, in proiezione, con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 653 salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 5,5 vani catastali, si sviluppa nel seguente modo: - ingresso/soggiorno, cucina, corridoio, n. 2 ambiente, n. 1 wc, n. 1 terrazzo. La superficie totale linda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 90 mq., mentre la superficie netta è di circa 76 mq, la superficie del terrazzo è di circa 105 mq. L'altezza interna è pari a h. 2,80 m.

L'Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme dalla planimetria catastale ad eccezione di una modifica di apertura esterna e di una diversa distribuzione interna. Le difformità non sono state sanate ma sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01, con un costo di circa € 2.000,00, detratti dal valore di stima.

- Box al piano S2, interno 35, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 769**, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 31,40, via Enrico de Nicola n° 3, piano S2, interno 35, scala F, lotto A, edificio 6. Confina a sud con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 770, a ovest con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 768 e a nord con area di manovra salvo altri. L'immobile è composto da un unico ambiente della superficie totale linda di circa 17 mq e netta di circa 15 mq, con altezza interna di h. 2,77 m.

L'esperto ha acquisito, precedentemente per un'altra procedura, la documentazione edilizia del piano de quo riscontrando che lo stato dei luoghi del cespote è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio.

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

LOTTO 11 - Prezzo base € 46.098,00 – Offerta 75% € 34.574,00 – Aumento € 2.000,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 138-140:

- Locale commerciale al piano T - interno 1 - scala D - lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 1293**, categoria C/1, classe 4, consistenza 279 mq, sup. cat. 328 mq, rendita € 4.221,88, via Salvatore di Giacomo n° 138-140, piano T, interno 1, scala D, lotto A; confina a est con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 402, a sud con area condominiale e a ovest con area condominiale su via Salvatore di Giacomo salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 279 mq, si sviluppa nel seguente modo: n. 1 ambiente, n. 1 wc.

La superficie totale linda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 331 mq., mentre la superficie netta è di circa 307 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,45 m. Lo stato interno è in pessimo stato di conservazione con evidenti perdite di acqua provenienti dai piani superiori.

L'Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme dalla planimetria catastale ad eccezione di modifica aperture esterne; apertura finestre nella vanella; taglio solaio in comunicazione con il piano S1.

Le difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente; non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle dette opere illegittime. Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è forfettariamente pari a € 15.000,00, detratto dal valore di stima del bene. Il locale commerciale, è occupato da terzi senza titolo.

LOTTO 12 - Prezzo base € 8.295 ,00 – Offerta 75% € 6.222,00 – Aumento € 500,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 148:

- Locale commerciale al piano T, interno 3, scala D, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 1295**, categoria C/1, classe 4, consistenza 56 mq, sup. cat. 66 mq, rendita € 847,40, via Salvatore di Giacomo n° 148, piano T, interno 3, scala D, lotto A; confina a est e a sud con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1294, a ovest con area condominiale salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 56 mq, si sviluppa nel seguente modo: n. 2 ambienti, n. 1 wc. La superficie totale linda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 62 mq, mentre la superficie netta è di circa 54 mq. L'altezza interna è circa h. 3,40 m.

L'Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di una diversa distribuzione interna. L'aggiudicatario, dopo la presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale. Il costo, del predetto aggiornamento, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00, detratto dal valore di stima

del bene. Il locale commerciale, è libero da persone ma occupato da vecchi mobili e in stato di abbandono.

LOTTO 13 - Prezzo base € 8.936,00 – Offerta 75% € 6.702,00 – Aumento € 500,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 150-152:

-Locale commerciale al piano T, interno 4, scala D, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 1296**, categoria C/1, classe 4, consistenza 50 mq, sup. cat. 59 mq, rendita € 756,61, via Salvatore di Giacomo n° 150-152, piano T, interno 4, scala D, lotto A; confina a sud con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1295, a ovest con area condominiale e a nord con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1297 salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 50 mq, si sviluppa nel seguente modo: n. 1 ambiente, n. 1 wc con antibagno. La superficie totale linda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 66 mq, mentre la superficie netta è di circa 57 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,40 m.

Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme dalla planimetria catastale ad eccezione di una diversa distribuzione interna. La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente pari a € 2.500,00, detratto dal valore di stima del bene. Il locale commerciale, in discreto stato, è libero da persone e vuoto da cose.

LOTTO 14 - Prezzo base € 10.431,00 – Offerta 75% € 7.824,00 – Aumento € 500,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 158:

-Locale commerciale al piano T, interno 1, scala E, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 1300**, categoria C/1, classe 4, consistenza 68 mq, sup. cat. 80 mq, rendita € 1.028,99, via Salvatore di Giacomo n° 158, piano T, interno 1, scala E, lotto A; confina a sud con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1298, a ovest con area condominiale e a nord con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1301 salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 68 mq, si sviluppa nel seguente modo: n. 1 ambiente, n. 1 wc con antibagno. La superficie totale linda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 77 mq., mentre la superficie netta è di circa 70 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,40 m.

Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

- 1) realizzazione apertura esterna; la difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.
- 2) diversa distribuzione interna; l'aggiudicatario, dopo la presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale, con un costo calcolato forfettariamente in € 500,00, detratto dal valore di stima del bene.

Il locale commerciale, in discreto stato, è libero da persone e vuoto da cose.

LOTTO 15 - Prezzo base € 12.459,00 – Offerta 75% € 9.345,00 – Aumento € 500,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 162-164:

-Locale commerciale al piano T, interno 3, scala E, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 1302**, categoria C/1, classe 4, consistenza 77 mq, sup. cat. 90 mq, rendita € 1.165,18, via Salvatore di Giacomo n° 162-164, piano T, interno 3, scala E, lotto A; confina a ovest e a nord con area condominiale e, a est, con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 546 salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 77 mq, si sviluppa nel seguente modo: n. 1 ambiente, n. 1 wc con antibagno.

Si evidenzia che, parte della consistenza del bene de quo, posizionata a sud dello stesso, è stata annessa ad altro cespite di proprietà aliena non oggetto del pignoramento.

La superficie totale linda del bene (legittima), compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 92 mq., mentre la superficie netta è di circa 80 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,40 m. Il locale commerciale, è occupato da terzi senza titolo.

L'Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. errata indicazione, in planimetria catastale, del confine nord (sub 1302 in luogo del sub 1309)
3. apertura finestra lato nord;
4. anessione di parte della consistenza del bene de quo, nella zona posta a sud, ad altro cespite di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento.

L'aggiudicatario, per la difformità di cui al punto 1, dopo la presentazione dell'accertamento di conformità, e per la difformità di cui al punto 2, dovrà aggiornare la planimetria catastale, con un costo calcolato forfettariamente in € 500,00, detratto dal valore di stima del bene; per le difformità di cui ai punti 3 e 4, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale.

LOTTO 16 - Prezzo base € 7.886,00 – Offerta 75% € 5.915,00 – Aumento € 500,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n. 3:

-Locale commerciale al piano T, interno 3, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 1310**, categoria C/1, classe 4, consistenza 56 mq, sup. cat. 69 mq, rendita € 847,40, via Enrico de Nicola n° 3, piano T, interno 3, scala F, lotto A, edificio 6; confina a est con area condominiale, a sud con cassa scale, a ovest con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1309 salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 56 mq, nello stato di fatto adibito ad appartamento, si sviluppa nel seguente modo: n. 3 ambienti, n. 1 wc. La superficie totale linda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 63 mq., mentre la superficie netta è di circa 55 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,30 m.

L'Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme dalla planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna; la difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente pari a € 2.500,00.

2. diversa destinazione d'uso;
3. modifiche aperture esterne.

Tali difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente; non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 e dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii. in quanto, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso; esse, quindi, dovranno essere ripristinate con un costo calcolato in circa € 3.000,00, detratto dal valore di stima del cespite.

Il locale, nello stato di fatto adibito ad appartamento, risulta occupato da terzi senza titolo.

LOTTO 17 - Prezzo base € 31.325,00 – Offerta 75% € 23.494,00 – Aumento € 1.000,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n. 3:

-Locale commerciale al piano T, interno 1, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 1308**, categoria C/1, classe 4, consistenza 233 mq, sup. cat. 201 mq, rendita € 3.525,80, via Enrico de Nicola n° 3, piano T, interno 1, scala F, lotto A, edificio 6; confina a est con area condominiale, a sud con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 546 e a ovest con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1309 salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 233 mq, è di fatto diviso in due unità, che si sviluppano nel seguente modo: n. 1 ambiente - n. 1 ambiente, n. 2 wc. La superficie totale linda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 285 mq., mentre la superficie netta è di circa 260 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,56 m.

L'Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme dalla planimetria catastale ad eccezione del frazionamento in due unità, non sanata; essa è astrattamente sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 con un costo, per il rilascio del permesso in sanatoria di circa € 2.500,00, detratto dal valore di stima del bene. L'immobile è allo stato rustico e privo di impianti, libero da persone e vuoto da cose, allo stato inutilizzabile.

LOTTO 18 - Prezzo base € 60.336,00 – Offerta 75% € 45.252,00 – Aumento € 2.000,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 156:

-Locale commerciale al piano T, interno 6, scala D, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 1298**, categoria C/1, classe 3, consistenza 399 mq, sup. cat. 470 mq, rendita € 5.172,26, via Salvatore di Giacomo n° 156, piano T, interno 6, scala D, lotto A; confina a nord con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1300, a est con area condominiale e a sud con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1299 salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 399 mq, si sviluppa nel seguente modo: n. 2 ambienti, n. 2 wc.

Si precisa che, parte della consistenza del bene de quo, posizionata a ovest dello stesso, è stata annessa ad altro cespite di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento.

La superficie totale linda del bene (legittima), compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 480 mq., mentre la superficie netta è di circa 440 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,50 m. Il locale risulta libero da persone e cose.

L'Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme dalla planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna; la difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente pari a € 2.500,00.

2. modifica aperture esterne;

3. apertura finestre nella vanella

Le difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente; non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28/02/1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle dette opere illegittime.

4. annessione di parte della consistenza del bene de quo, nella zona posta a ovest, ad altri cespiti di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento; la difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale, con un costo forfettariamente calcolato in € 10.000,00, detratto dal valore di stima del bene.

LOTTO 19 - Prezzo base € 59.090,00 – Offerta 75% € 44.318,00 – Aumento € 2.000,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n. 3:

-Locale commerciale al piano T, interno 7, scala A, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, **sub 1281**, categoria C/1, classe 3, consistenza 366 mq, sup. cat. 430 mq, rendita € 4.744,48, via Enrico de Nicola n° 3, piano T, interno 7, scala A, lotto A; confina a est con area condominiale, a sud con androne condominiale e a ovest con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 7 salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 366 mq, nello stato di fatto risulta suddiviso in tre unità che si sviluppano nel loro insieme nel seguente modo: n. 6 ambienti, n. 4 wc e n. 1 corridoio.

L'esperto Stimatore ha riscontrato che, parte della consistenza del bene de quo, posizionata a ovest dello stesso, è stata annessa ad altro cespite di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento e, altra parte della consistenza del bene, posizionata sempre a ovest dello stesso, è stata annessa ad altro cespite oggetto di pignoramento.

La superficie totale linda del bene (legittima), compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 415 mq., mentre la superficie netta è di circa 390 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,50 m. Il locale commerciale, in pessimo stato di conservazione generale, risulta di fatto diviso in tre unità; l'unità a sud adibita a sala condominiale, le altre due libere da persone e cose.

L'Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme dalla planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna e frazionamento; le difformità non sono state sanate e sono astrattamente sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01, con un costo, per il rilascio del permesso in sanatoria, di circa € 5.900,00.

2. modifica apertura esterne;

3. apertura finestre nella vanella.

Le difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente; non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle dette opere illegittime; dovrà, quindi, essere ripristinato lo stato dei luoghi con un costo forfettario di € 2.000,00.

4. annessione di parte della consistenza del bene de quo, nella zona posta a ovest, ad altro cespite di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento;

5. annessione di parte della consistenza del bene de quo, nella zona posta a ovest, ad altro cespite pignorato.

Le difformità, di cui ai punti 4 e 5, dovranno essere ripristinate come riportato nella planimetria catastale. Il costo per il predetto ripristino è presumibilmente pari a € 5.000,00.

Tutti i predetti importi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

LOTTO 20 - Prezzo base € 13.332,00 – Offerta 75% € 9.999,00 – Aumento € 500,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n. 3:

-Locale commerciale al piano T, interno 10, scala C, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1290, categoria C/1, classe 4, consistenza 80 mq, sup. cat. 94 mq, rendita € 1.210,58, via Enrico de Nicola n° 3, piano T, interno 10, scala C, lotto A; confina a ovest con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1286, a nord con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1288 e a est con area condominiale salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 80 mq, nello stato di fatto si sviluppa nel seguente modo: - n. 1 ambiente, n. 1 wc.

L'Esperto Stimatore ha riscontrato che al cespote staggito, nella zona a nord, è stata annessa una parte di consistenza di altro bene di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento.

La superficie totale linda del bene (legittima), compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 94 mq., mentre la superficie netta è di circa 86 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,40 m. Il locale è nella disponibilità dell'Amministrazione di Condominio società "Aurora" che lo utilizza come deposito.

L'Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna; l'aggiudicatario, dopo la presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale, con un costo di circa € 500,00, detratto dal valore di stima del bene.

2. annessione di consistenza da altro cespote di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento; la difformità dovrà essere ripristinata come riportato nella planimetria catastale.

LOTTO 21 - Prezzo base € 7.120,00 – Offerta 75% € 5.340,00 – Aumento € 500,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n. 3:

-Locale commerciale al piano T, interno 4, scala E, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 546, categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, sup. cat. 82 mq, rendita € 1.134,91, via Enrico de Nicola n° 3, piano T, interno 4, scala E, lotto A; confina a sud con area condominiale, a ovest con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1302 e a nord con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1308 salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 75 mq, si sviluppa nel seguente modo: n. 1 ambiente, n. 1 wc. La superficie totale linda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 85 mq., mentre la superficie netta è di circa 74 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,55 m.

L'Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, evidenziando che su quest'ultima, quale confine nord del bene de quo, è erroneamente riportato il sub 1303 in luogo del sub 1308. L'aggiudicatario dovrà rettificare, sulla planimetria catastale, l'erronea dicitura del detto confine, con un costo di circa € 500,00, detratto dal valore di stima del cespote. Il locale commerciale, allo stato rustico, è libero da persone e occupato da vario materiale edile.

LOTTO 22 - Prezzo base € 11.214,00 – Offerta 75% € 8.411,00 – Aumento € 500,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 134:

-Locale commerciale al piano T, interno 8, scala C, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 253, categoria C/1, classe 4, consistenza 72 mq, sup. cat. 82 mq, rendita € 1.089,52, via Salvatore di Giacomo n° 134, piano T, interno 8, scala C, lotto A; confina a sud con androne condominiale, a ovest con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 1306 e a nord con area condominiale salvo altri. L'immobile, della consistenza catastale di 72 mq, si sviluppa nel seguente modo: n.2 ambienti, n.1 wc. La superficie totale linda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 82 mq., mentre la superficie netta è di circa 71 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,45 m.

L'Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, evidenziando che su quest'ultima, quale confine ovest del bene de quo, è erroneamente riportato il sub 1292 in luogo del sub 1306. L'aggiudicatario dovrà rettificare, sulla planimetria catastale, l'erronea dicitura del detto confine, con un costo di circa € 500,00, detratto dal valore di stima del cespote. Il locale commerciale, è occupato da terzi senza titolo.

LOTTO 35 - Prezzo base € 1.230,00 – Offerta 75% € 923,00 - Aumento € 500,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

-Box al piano S1, interno 16, scala E, lotto A, edificio 5; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 597, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 14 mq, rendita € 25,51, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 16, scala E, lotto A, edificio 5; confina a sud con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 598, a ovest con area di manovra e a nord con bene identificato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al fg. 1, p.la 1552, sub 596 salvo altri. L'immobile è composto da un box della consistenza catastale di 13 mq e si sviluppa in un unico ambiente. La superficie totale linda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 14 mq., mentre la superficie netta è di circa 12 mq. L'altezza interna è pari a h. 2,70 m.

L'Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Il box è libero da persone ma ingombro di spazzatura e materiale di risulta.

DISPOSIZIONI COMUNI

P.R.G. Il suolo ove sono ubicati i cespiti staggiti ricade, per quanto riportato nei titoli edilizi, in zona “C167” del P.R.G. vigente approvato con D.P.A.P. n.12 del 06.10.1987.

L'esperto ha evidenziato:

- l'esistenza di servitù di passaggio, tra l'altro, rappresentata nel regolamento di condominio non trascritto e di seguito riportato (all. 12 alla CTU): “..... omissis..... art. 9 omissis 3) i garages sono gravati da servitù di passaggio degli scarichi fognari e dagli altri impianti (idrico, elettrico, telefonico, etc). le suddette servitù si configurano anche nel diritto di condominio delle parti comuni e di ciascun condominio di scala ad eseguire sui rispettivi impianti riparazioni e migliorie che si rendessero necessarie, purché la destinazione primaria non ne riceva pregiudizio ed i proprietari dei garages sono tenuti a consentire alle amministrazioni condominiali l'accesso per le riparazioni necessarie agli impianti che attraversano gli stessi.....”

- la trascrizione della domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI- gravante sui cespiti de quibus, trascritta in data 30.03.2012 ai nn. 13890/10803. Risulta Sentenza n. 11235/15 del 30.07.2015 (relativa alla causa civile r.g. 8742/2012), con la quale: Cfr. “.... Il Tribunale di Napoli, Sezione Settima Civile - Fallimentare, definitivamente pronunciando, così provvede: Accertato e dichiarato il passaggio in cosa giudicata della sentenza n. 3286/2011 del Tribunale di Napoli - che ha dichiarato ed accertato la nullità per simulazione assoluta della scrittura privata, autenticata per notar Mario Ferrara in data 11.04.2007 e registrata a Pozzuoli (NA) il 16.04.2007 al n. 517/1t avente ad oggetto il trasferimento del complesso immobiliare sito in Melito di Napoli (NA), dalla Copec, successivamente dichiarata fallita, alla convenuta Topazio - dichiara, ai sensi dell'art. 2909 c.c., che il giudicato formatosi in ordine alla simulazione assoluta del predetto atto di compravendita immobiliare fa stato ad ogni effetto tra le parti, ed i loro aventi causa, con conseguente definitiva inefficacia dello stesso e, per l'effetto, condanna la società convenuta Topazio alla restituzione in favore del fallimento attore delle seguenti unità immobiliari ubicate in Melito di Napoli (NA), censite in catasto Fabbricati al foglio 1, p.la 1552, subalterni 54, 55, 56, 57, 60, 62, 64, 65, 71, 72, 73, 75, 83, 84, 86, 88, 90, 91, 98, 110, 126, 140, 142, 144, 145, 147, 149, 188, 197, 201, 206, 208, 211, 213, 216, 220, 221, 230, 242, 277, 311, 321, 325, 327, 330, 332, 333, 334, 335, 341, 344, 345, 346, 348, 352, 353, 354, 355, 360, 361, 363, 365, 369, 370, 374, 377, 378, 381, 382, 383, 384, 385, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 416, 439, 443, 444, 445, 447, 448, 450, 455, 457, 458, 460, 464, 466, 468, 477, 479, 480, 481, 482, 491, 497, 515, 517, 519, 520, 524, 530, 531, 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 572, 573, 588, 589, 594, 597, 601, 602, 603, 617, 632, 638, 660, 672, 681, 687, 689, 692, 693, 706, 707, 708, 712, 713, 718, 729, 730, 731, 737, 738, 739, 740, 741, 750, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 766, 769, 772, 779, 7, 251, 253, 546, 1280, 1290, 1295, 1296, 1300, 1302, 1308 (ex 1303), 1310 (ex 1303), 832, 877, 878, 887, 888, 889, 896, 922, 926, 927, 934, 958, 983, 1010, 1036, 1065, 1074, 1091, 1169, 1178, 1179, 1183, 1184, 1185, 1186, 1210, 1248, 1255, 1266, 1268, 904, 1291. Ordina al competente Dirigente degli Uffici del Territorio dei RR.II. di trascrivere la presente sentenza, con esonero da ogni e qualsiasi sua responsabilità.... ”;

Condominio: il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in vendita è dotato di amministrazione condominiale sia per le singole scale sia generale (super condominio Parco Aurora); per tutti gli immobili vi sono quote condominiali insolute;

Provenienza: quanto alla provenienza dei singoli beni in capo al soggetto esecutato, si rinvia alle perizie di stima dei singoli lotti che devono qui intendersi integralmente ripetute e trascritte.

Regolarità edilizia e urbanistica: i cespiti in vendita sono stati costruiti in virtù di Concessione Edilizia n. 139/90 del 29.06.1990 (in virtù di convenzione ai sensi dell'art. 35 L. 865/71), e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 14/2000 del 19.10.2001.

L'esperto ha sottolineato che il Comune di Melito di Napoli, il 26.04.2022 comunicava: “... che allo stato gli allegati grafici richiesti ovvero le tavole grafiche indicate alla Concessione Edilizia in sanatoria n°14/2000 non sono state rinvenute in archivio; pertanto, le stesse al momento risultano irreperibili.”

Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Melito di Napoli ha precedentemente certificato per un'altra procedura, con nota prot. n. 13426 del 09.07.2019, quanto segue: “Che gli immobili ubicati alla Via E. De Nicola n.3, sono stati realizzati in virtù delle C.E. n. 137/90, 138/90, 139/90 e 140/90, rilasciate in data 29.06.1990 e successive concessioni edilizie in sanatoria n.14/2000,15/2000, 16/2000 e 17/2000, rilasciate rispettivamente in data 19.10.2001. Con convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 tra il Comune di Melito e la Società costruttrice, per notar dott. Enrico Marra in data 10.04.1990 - rep. n. 33635 - racc.n. 5702 e in data 05.06.1990, rep. n. 34179 - racc. n. 5791, per quanto attiene gli immobili in questione, non è stato riportato nelle stesse convenzioni il prezzo relativo alla cessione degli alloggi. Inoltre non è stato possibile individuare i parametri previsti dall'art.31 - comma 49 bis - Legge n.448 del 1998, relativamente alla rimozione del vincolo (successivo decreto mille proroghe e Legge 14 del 24 febbraio 2012 - art. 29 - comma 16 - undecies), in quanto il Comune di Melito di Napoli a tutt'oggi non ha determinato la percentuale per il calcolo relativo alla rimozione dei vincoli.”

L'esperto ha riferito di aver acquisito, precedentemente per un'altra procedura, la documentazione edilizia dell'edificio de quo riscontrando che lo stato dei luoghi dei cespiti è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio.

Certificato di prestazione energetica: gli immobili in vendita sono sprovvisti di certificato di prestazione energetica. Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 ed è stato detratto dal valore di stima dei cespiti.

L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, ha precisato:

- che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi;

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento anche a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda al titolo di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6-12 alla CTU), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati;
- per quanto sopra rappresentato, ha precisato che non è possibile stabilire, senza margini d'incertezza, se lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati alle Concessioni edilizie rilasciate.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

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 www.spazioaste.it;
- il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. Valeria Collicelli.

OFFERTA DI ACQUISTO

Per ciascun lotto l'offerta di acquisto contenente i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015 deve essere depositata **entro le ore 23:59 del giorno 09/02/2026**, con precisazione che:

-- può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto in vendita (previa registrazione gratuita al sito);

-- è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

-- non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra; se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato; se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto;

-- può essere formulata personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (avvocato), anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c..

L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);

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

- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, 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;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato;

- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime in misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), non superiore a 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);

- l'indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore 10% del prezzo offerto; i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della documentazione pubblicata (ordinanza e avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria **firma digitale** e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di **casella di posta elettronica certificata**; si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, l'offerta potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di **casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione

sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015).

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

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (dell'importo di € 16,00) con modalità telematica (sul portale dei servizi telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp, tramite carta di credito o bonifico bancario, per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa, 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, comma 1, D.M. n. 32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: **avv.valeriacollicelli@pec.it**.

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all'indirizzo seguente:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf

CAUZIONE

L'importo della cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, deve essere versato a cura dell'offerente necessariamente in unica soluzione (non è consentito effettuare più di un bonifico), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita in essere presso **Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) con causale: "versamento cauzione Tribunale Napoli RGE 1434/2012 lotto n. ...".**

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno che precede la data 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 sulle 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli. Qualora nel giorno ed ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato ovvero l'importo accreditato sia inferiore al 10% del prezzo offerto, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica il giorno **10 FEBBRAIO 2026 alle ore 15:30** attraverso collegamento operato presso lo studio notarile del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di PEC o a quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato, verificati sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo base fissato nel presente avviso di vendita, quelle non adeguatamente cauzionate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nella data sopra indicata, il professionista delegato, dopo la verifica di ammissibilità delle offerte, procederà come segue:
nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'unico offerente;

B) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso nei limiti del 75%, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, salvo che:

--in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso verrà emesso un nuovo avviso di vendita dandone comunicazione al giudice dell'esecuzione;

--in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) procederà ad avviare la GARA TRA GLI OFFERENTI, che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, non inferiori a quanto sopra indicato, con precisazione che:

- ogni partecipante ammesso alla gara potrà formulare offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore a quanto innanzi indicato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle **ore 11:00 del giorno 12/02/2026**.

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).

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, procederà all'individuazione della 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.

c) infine:

--qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

--qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso 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.

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).

PRECISAZIONI:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore;

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; 3) 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 sia inferiore al prezzo base 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO e SPESE

Il versamento del saldo prezzo deve avvenire entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva, utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato **"Tribunale Napoli RGE 1434/2012 lotto n."**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) verrà fissato immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21.01.1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993, n. 385 (credитore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato è già autorizzato a versare al creditore una somma pari all'80% del prezzo, mediante bonifico con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.

Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del delegato in relazione all'importo concretamente dovuto e salvo conguaglio con restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutti gli adempimenti conseguenti al decreto di trasferimento).

REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come anche meglio indicato nella perizia di stima che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alle disposizioni di cui alla normativa urbanistica.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

-Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, con le seguenti modalità:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprendiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione -tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A.- sui siti Internet casa.it,

idealista.it e bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile 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 indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. invio a cura di Aste Giudiziarie In linea 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- L'immobile è meglio descritto e valutato nell'elaborato tecnico redatto dall'esperto stimatore che forma parte integrante del presente avviso.
- Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni, inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; la visita avverrà nel più breve tempo possibile.
- Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli 13^o piano Torre A; avvocato Valeria Collicelli, Custode Giudiziario e Professionista delegato, email: valcollicelli@yahoo.it.
- La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita (art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire.
- L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è definitiva.
- Circa la normativa urbanistica, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, qualora ne ricorrono i presupposti, per gli abusi e/o le difformità esistenti-pur non evidenziate nella CTU- ritenute sanabili, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del D.P.R. n. 380/01 e di cui agli artt. 17 co. 5 e 40, co. 6° della legge n. 47/85.
- Il trasferimento del bene ed i conseguenti oneri cederanno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento, come quantificati dal professionista delegato.
- Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c..
- Tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato-custode presso il suo studio.

*Il professionista delegato
(avv. Valeria Collicelli)*

