

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 400/2023

G.E. DOTT.MARIO CICCARELLI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta dott.ssa Erika Capobianco, PEC: erika.capobianco@odcecnapoli.it, C.F. CPBRKE83L67F839K, delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza del 07/05/2025 del G.E. Dott. Mario Ciccarelli nella procedura esecutiva n. 400/2023 R.G.E.,

AVVISA

Che **il giorno 23/09/2025 ore 10,00** presso lo studio del professionista delegatosito in Napoli alla via Ottavio Caiazzo n. 9 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità ASINCRONA con rilanci plurimi** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA

LOTTO 13

Piena proprietà di sette unità immobiliari, riunite in UNICO LOTTO, ubicate in via Provinciale Napoli n. 38-42, Napoli.

Tali unità consistono in **tre locali commerciali e quattro depositi**, di seguito descritti:

- Un primo locale commerciale, identificato da foglio 7, p.lla 117, sub.8, è composto da due ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 92 mq.
- Un primo deposito, identificato da foglio 7, p.lla 117, sub.10, è composto da un ambiente per superficie utile netta calpestabile di 34 mq.
- Un secondo locale commerciale, identificato da foglio 7, p.lla 117, sub.11, è composto da due ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 33 mq.
- Un terzo locale commerciale, identificato da foglio 7, p.lla 117, sub.12, è composto da due ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 38 mq.
- Un secondo deposito, identificato da foglio 7, p.lla 117, sub.102, è composto da tre ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 82 mq.
- Un terzo deposito, identificato da foglio 7, p.lla 204, sub.3, composto da un ambiente per superficie utile netta calpestabile di 8 mq.
- Un quarto deposito, identificato da foglio 7, p.lla 204, sub.4, composto da un ambiente per superficie utile netta calpestabile di 8 mq.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità immobiliare di cui al **Lotto 13** sono riportate nel NCEU del Comune di Napoli in C.F.:

- sez. PIA, foglio 7, p.lla 117, sub.8, categoria C/1, piano terra, rendita euro 1.929,48, confina a nord con cortile interno, a sud con via Provinciale Napoli, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con passaggio carrabile.

- sez. PIA, foglio 7, p.lla 117, sub.10, categoria C/2, piano interrato, rendita euro 150,03, confina a nord con cortile interno, a sud con via Provinciale Napoli, ad est con un'altra unità immobiliare e ad ovest con

un'altra unità immobiliare.

- sez. PIA, foglio 7, p.lla 117, sub.11, categoria C/1, piano terra, rendita euro 747,67, confina a nord con cortile interno, a sud con via Provinciale Napoli, ad est con un'altra unità immobiliare e ad ovest con un'altra unità immobiliare.

- sez. PIA, foglio 7, p.lla 117, sub.12, categoria C/1, piano terra, rendita euro 747,67, confina a nord con cortile interno, a sud con via Provinciale Napoli, ad est con un'altra unità immobiliare e ad ovest con un'altra unità immobiliare.

- sez. PIA, foglio 7, p.lla 117, sub.102, categoria C/2, piano interrato, rendita euro 342,93, confina a nord con cortile interno, a sud con via Provinciale Napoli, ad est con un'altra unità immobiliare e ad ovest con cortile interno.

- sez. PIA, foglio 7, p.lla 204, sub.3, categoria C/2, piano terra, rendita euro 45,09, confine a nord con cortile interno, a sud con un'altra unità immobiliare, ad est con area di passaggio e ad ovest con un'altra unità immobiliare.

- sez. PIA, foglio 7, p.lla 204, sub.4, categoria C/2, piano terra, rendita euro 45,09, confina a nord con cortile interno, a sud con un'altra unità immobiliare, ad est con un'altra unità immobiliare e ad ovest con area di passaggio.

PROVENIENZA

Tutti gli immobili di cui al **Lotto 13** sono pervenuti all'esecutata seguito di atto di fusione di società per incorporazione in data 24/12/2007 rep.228040/24119 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 27/12/2007 ai nn. 51063/25730.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Per i beni che costituiscono il Lotto 13 sono state reperite le planimetrie storiche e le visure catastali e si evidenzia che tali unità immobiliari hanno subito modifiche strutturali e cambi di destinazione d'uso nel corso del tempo senza che siano stati riscontrati documenti amministrativi che attestino la regolarità di queste trasformazioni.

Il piano terra dell'edificio, così come evinto all'interno di atto reperito a rogito del notaio Giusti del 1961, esisteva sin dal 1934, e di tanto si può darne una lettura di regolarità per l'edificazione, poiché struttura preesistente alla legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogata dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco" e che tale parte del fabbricato risulterebbe edificato in data precedente al 01/09/1967. Inoltre tale parte del fabbricato risulta esistente precedentemente al 1935, anno di adozione del primo piano regolatore del Comune di Napoli.

Tale lettura risalente al 1934, però, non può essere associata ai subalterni 3 e 4 del lotto, poiché non leggibili nel citato atto del notaio Sanseverino (come descrizione di posizionamento nell'area), per cui, per tali due cespiti non si riscontra regolarità edificatoria.

Tali informazioni si riferiscono, ovviamente, relativamente al corpo di fabbrica originario del piano terra ed alla configurazione dello stesso rispetto alla sua forma iniziale del 1934 e non alla conformazione attuale che non ha trovato riscontri amministrativi.

Le unità in oggetto, originariamente classificate come categoria catastale A/5, presentano difformità rispetto alla planimetria catastale, e in particolare per alcuni cespiti del Lotto 13 non è stato possibile trovare riscontri positivi riguardo a pratiche di accertamento di conformità o concessioni edilizie.

SI RACCOMANDA LA CONSULTAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA PER VERIFICARE LE DIFFORMITÀ DI OGNI SINGOLO SUBALTERNO.

In assenza di documentazione che certifichi la regolarità urbanistica, si raccomanda un accertamento di conformità presso gli uffici competenti, in modo che le autorità comunali dovranno verificare se le modifiche effettuate siano conformi alle normative urbanistiche o se siano necessarie azioni correttive, come il ripristino dello stato dei luoghi o l'imposizione di sanzioni demolitorie o pecuniarie.

Considerando le difformità riscontrate, l'esperto stimatore ha applicato una decurtazione forfettaria sul valore degli immobili, tenendo conto del possibile intervento di ripristino o della necessità di adeguare la categoria catastale in relazione alla conformazione attuale degli immobili, per determinare il corretto prezzo base d'asta.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Su tutti i beni che costituiscono il LOTTO 13 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 2) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 3) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
- 4) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

I beni di cui al LOTTO 13 vertono tutti in buono stato di manutenzione.

I beni non ricadono in una gestione condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni identificati dai sub. 3 - 4 - 102 sono occupati *sine titulo*.

Il bene identificato dal sub. 8 è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura avente scadenza 31/05/2025.

Il bene identificato dal sub. 11 è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura avente scadenza 30/04/2026.

Il bene identificato dal sub. 12 è in corso di liberazione in virtù di convalida di sfratto.

Il bene identificato dal sub. 10 è nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

LOTTO 13

Il prezzo a base d'astacorrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 13 è fissato in **euro 101.490,00** (dicesi euro centounomilaquattrocentonovantamila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 76.117,50** (settantaseimilacentodiciassette/50).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinquemila/00).

LOTTO 14

Piena proprietà di un appartamento in via Provinciale Napoli n.38-42, Napoli, costituito da tre ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 50 mq e 7 mq di balcone.

Confina a nord con cortile interno, a sud con via Provinciale Napoli, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 14** è riportato nel NCEU del Comune di Napoli (NA) in C.F. alla sez. PIA, foglio 7, p.lla 117, sub.13, categoria A/3, rendita catastale euro 325,37.

PROVENIENZA

Il bene di cui al **Lotto 14** è pervenuto all'esecutata a seguito di atto di fusione per incorporazione di società in data 24/12/2007 rep.228040/24119 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 27/12/2007 ai nn. 51063/25730.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Per il bene di cui al LOTTO 14, il subalterno originario, da cui deriva l'attuale è stato inizialmente classificato come A/4, con successivo passaggio alla categoria A/10, per poi essere ripristinato nella categoria A/3.

Per il Lotto 14, è stata rilasciata una licenza edilizia (n. 113 del 1960) per l'edificazione di una sopraelevazione, derivante dalla pratica edilizia n. 630/1958. Tuttavia, non è stato possibile ottenere i grafici né altri documenti ufficiali relativi a tale licenza, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non ha reperito alcuna documentazione pertinente. **Pertanto, si può solo confermare che l'edificio risulta regolare sotto l'aspetto urbanistico fino alla data del 1° settembre 1967, in conformità alla legge urbanistica del 1942 (Legge 1150).**

Le modifiche successive all'immobile, come già indicato in precedenza, non sono accompagnate da atti amministrativi regolari, e non risultano istanze di concessioni edilizie in sanatoria o altre pratiche amministrative. Inoltre, non sono emerse pratiche come DIA, SCIA, CILA, CIL o licenze edilizie relative all'attuale configurazione dell'immobile.

In merito alle difformità rilevate:

1. Difformità nei tramezzi interni: È necessario un accertamento di conformità da presentare agli Uffici Tecnici competenti, per valutare la tipologia di atto amministrativo applicabile al caso specifico.

2. Difformità nella forma del corpo e nell'apertura delle finestre: Queste modifiche non sono regolarizzate da atti ufficiali. È richiesto un ripristino dello stato originale dell'immobile, con conseguente comunicazione agli enti competenti. Le autorità competenti dovranno valutare le necessarie azioni correttive, comprese eventuali sanzioni demolitorie o pecuniarie, o l'accertamento di conformità.

In ogni caso, si segnala che le difformità sono considerate nella valutazione del valore economico dell'immobile da parte dell'esperto stimatore, con una decurtazione forfettaria in relazione ai lavori di ripristino.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene che costituisce il LOTTO 14 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 2) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;

- 3) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
- 4) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Il bene di cui al LOTTO 14 verte in buono stato di manutenzione. Inoltre, non ricade in una gestione condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene di cui al LOTTO 14 è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura avente scadenza in data 08/10/2025.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

LOTTO 14

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 14 è fissato in **euro 40.400,00** (dicesi euro quarantamilaquattrocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 30.300,00** (trentamilatrecento/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinque/00).

LOTTO 15

Piena proprietà di un appartamento in via Provinciale Napoli n.38-42, Napoli, costituito da tre ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 50 mq e 7 mq di balcone.

Confina a nord con cortile interno, a sud con via Provinciale Napoli, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 15** è riporta nel NCEU del Comune di Napoli (NA) in C.F. alla sez. PIA, Foglio 7, p.lla 117, sub.14, categoria A/3, rendita catastale euro 371,85.

PROVENIENZA

Il bene di cui al **Lotto 15** è pervenuto all'esecutata a seguito di atto di fusione per incorporazione di società in data 24/12/2007 rep.228040/24119 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 27/12/2007 ai nn. 51063/25730.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Per il bene di cui al LOTTO 15, il subalterno originario, da cui deriva l'attuale è stato inizialmente classificato come A/4, con successivo passaggio alla categoria A/10, per poi essere ripristinato nella categoria A/3.

Per l'immobile in oggetto, è presente la Licenza Edilizia n. 113 del 1960, rilasciata dal Comune di Napoli per l'edificazione di una sopraelevazione, relativa al piano in cui si trova l'immobile. Tuttavia, non è stato possibile reperire alcuna documentazione ufficiale, come grafici o la stessa licenza, in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune non ha trovato atti al riguardo. Sebbene la licenza edile sia stata confermata dal Comune, non è possibile verificarne il contenuto. La regolarità dell'edificio è pertanto limitata all'immobile originario e non riguarda eventuali modifiche successive, che risultano prive di atti amministrativi regolari.

Non sono emerse richieste di concessioni edilizie in sanatoria né altri atti amministrativi, e non risultano pratiche come DIA, SCIA, CILA, CIL, né licenze edilizie per l'attuale configurazione del cespite.

In merito alle difformità riscontrate:

1. Difformità tramezzi interni: È necessario procedere con un accertamento di conformità presso gli Uffici Tecnici competenti per determinare gli atti amministrativi necessari. Non essendo disponibili documenti, spetterà alle autorità competenti stabilire gli interventi richiesti, come eventuali sanzioni o ripristini. Questa situazione influenzerà il valore economico dell'immobile, con una possibile decurtazione del prezzo base d'asta.

2. Difformità nella dimensione del vano vetrato: Anche in questo caso, sarà necessario ripristinare la conformazione originaria, poiché le trasformazioni non sono regolarizzate da atti amministrativi. Gli interventi effettuati sono soggetti al regime del permesso di costruire, in quanto comportano modifiche sostanziali all'edificio. Come per il punto precedente, spetterà alle autorità competenti determinare le azioni da intraprendere, che potrebbero includere sanzioni demolitorie o pecuniarie.

In ogni caso, si segnala che le difformità sono considerate nella valutazione del valore economico dell'immobile da parte dell'esperto stimatore, con una decurtazione forfettaria in relazione ai lavori di ripristino.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene che costituisce il LOTTO 15 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 2) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 3) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
- 4) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Il bene di cui al LOTTO 15 verte in buono stato di manutenzione. Inoltre, non ricade in una gestione condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene di cui al LOTTO 15 è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura avente scadenza in data 01/06/2026.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

LOTTO 15

Il prezzo a base d'asta corrisponde al valore del bene di cui al LOTTO 15 è fissato in **euro 40.400,00** (dicesi euro quarantamilaquattrocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 30.300,00** (dicesi euro trentamilatrecento/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinquemila/00).

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

6
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net SpA che opera sul portale www.spazioaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la dott.ssa Erika Capobianco, già delegato alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno 22/09/2025 alle ore 13:00** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite www.spazioaste.it, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara; all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> è anche consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- **il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie

IT 29 C 03268 22300 052136399672

intestato a ASTALEGALE.net SpA

causale: Proc. Esecutiva n. 400/2023 R.G.E., lotto, versamento cauzione

- 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 successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 private autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) dovrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del 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 una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informative automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato: erika.capobianco@odcecnapoli.it.

Invece, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore alle seguenti coordinate bancarie:

IT 29 C 03268 22300 052136399672

intestato a ASTALEGALE.net SpA

causale: Proc. Esecutiva n. 400/2023 R.G.E., lotto, versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** e che il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno 22/09/2025, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del professionista, a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it**.

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 alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**23/09/2025, ore 10,00**) il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte 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 e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e **terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (cioè alle ore 11.00 del 25/09/2025)**. 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 successive alla scadenza del termine sopra indicato** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), cioè il **26/09/2025**.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificate all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la Migliore offerta tenendo conto:

- del maggior importo del prezzo offerto,
- a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata,
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'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 è inferiore d'importo al valore d'asta;

- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicate nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto **che verrà indicato dal professionista delegato** con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli – Procedura Esecutiva n. 400/2023.

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo Prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate, il quale verserà gli importi al creditore, con valuta data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), **per un importo pari al 20%** del valore di aggiudicazione (salva diversa determinazione a cura del professionista delegato).

Il bene sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni siano cancellate a spese e a cura

dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espresso dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.**

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine se ne darà comunicazione al Giudice dell'esecuzione il quale con decreto dichiara la **decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Con riferimento all'IVA, si segnala che il debitore esecutato ha la facoltà di esercitare l'opzione di imponibilità IVA (rif. D.P.R. 633/1972) fino alla firma del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della pertinenza della cd. "prima casa" dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldoprezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler usufruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documenti d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposite dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Si precisa che l'ottenimento delle suddette agevolazioni sarà subordinata al vaglio dell'Ufficio dell'Agenzia Entrate competente.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

a) inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 70 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto,

b) inserimento dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.napoli.giustizia.it,

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la descrizione dell'immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria, nonché link per i siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net e www.tribunale.napoli.giustizia.it,

d) invio almeno 20 venti 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.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità del debitore che, tuttavia, unitamente, ad ogni altra informazione inerente potranno essere richieste ed ottenute presso la competente cancelleria del Tribunale di Napoli da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile fino a cinque giorni prima della data fissata per la vendita inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e non può essere resa nota a persona diversa dal custode

- Dott.ssa Erika Capobianco - con studio in Napoli Via Ottavio Caiazzo n. 9 recapito tel: 08119248255; mail: esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it.

Napoli, 23/05/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott.ssa Erika Capobianco

ASTE GIUDIZIARIE®



Professional seal and signature of Dott.ssa Erika Capobianco. The seal is circular and contains the text: 'AMM. TRIBUNALE DI NAPOLI', 'DOTT.SSA ERIKA CAPOBIANCO - Dottore Commercialista', and 'INSCRIZIONE AL R. D. 1303/1986'. The signature is handwritten in black ink.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®