

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 524/2015, XIV sezione civile Tribunale di Napoli, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Laura Martano.

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

#### A V V I S A

che il giorno **27 gennaio 2026 alle ore 15.00** si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA delle quote pignorate dei Lotti oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritte.

Precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **26 gennaio 2026**;
- (b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

#### VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA

##### **Vendita di quote di immobili senza possibilità di riduzione di un quarto del prezzo**

Si rinvia alla perizia di stima del geom. Antonio Peraino che forma parte integrante del presente avviso.

#### LOTTO UNO

**Valore quota € 8.000,00 (ottomila/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (mille/00)**

#### Descrizione

**Quota pari ad 1/3** del diritto di proprietà di appartamento con accessori esterni ubicato in Napoli alla via Comunale Spinelli n. 29, piano terra, composto da 1 camera, 1 cucina non abitabile, 1 bagno con accesso dall'esterno, 3 depositi adiacenti, 1 area scoperta, 1 area coperta e 1 patio; il bene confina a nord e ad est con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare nella quale insistono anche i sub 104, 109 e 110; ad ovest e sud con proprietà aliena, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. CHA, F. 1, p.lla 1176, sub. 103, z.c. 1, cat. A/4, cl. 5, cons. 4,5 vani, r.c. € 348,61.

L'esperto stimatore nominato dal G.E., geom. Antonio Peraino, nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale espressamente si rinvia, ha precisato che: *"il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato costruito in totale assenza del titolo edilizio negli anni 70, nel 1987 è stata presentata pratica di condono ancora giacente presso gli uffici comunali a nome di @@@@ – pratica n° 541/4/87 del 1987, alla pratica risulta allegato l'unico bollettino relativo al pagamento dell'oblazione. In data 29/06/2018 è stata presentata l'autocertificazione a nome della sig.ra @@@@, alla pratica risultano allegati i bollettini dei pagamenti relativi alla prima rata dei diritti di segreteria e alla prima rata degli oneri concessori"*.

\*\*\*\*\*

## LOTTO DUE

Valore quota € 22.300,00 (ventiduemilatrecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (mille/00)

### Descrizione

**Quota pari ad 1/3** del diritto di proprietà di locale deposito ubicato in Napoli alla via Comunale Spinelli n. 29, piano seminterrato, composto da 1 ambiente a destinazione garage, 1 deposito/cantina, 1 sala caldaia accesso dall'esterno; il bene ricopre l'intera superficie di sedime della villetta plurifamiliare e confina con l'area a verde su tutti i lati ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. CHA, F. 1, p.lla 1176, sub. 104, z.c. 1, cat. C/2, cl. 2, cons. 137 mq., sup. cat. tot. 149 mq., r.c. € 516,51.

L'esperto stimatore ha evidenziato che: *“il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato costruito in totale assenza del titolo edilizio negli anni 70, nel 1987 è stata presentata pratica di condono ancora giacente presso gli uffici comunali a nome di xxxxxxxxxxxx (padre) – pratica n° 11269/1/86 del 1986, alla pratica risulta allegato l'unico bollettino relativo al pagamento dell'oblazione. Dalla verifica degli atti depositati presso l'ufficio condono si evince che non è stata presentata l'autocertificazione per cui non risulta neanche il pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori”.*

\*\*\*\*\*

## LOTTO CINQUE

Valore quota € 42.834,00 (quarantaduemilaottocentotrentaquattro/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00 (duemila/00)

### Descrizione

**Quota pari ad 1/3** di appartamento ubicato in Napoli alla via Traccia n. 507, piano quarto interno 8, composto da 3 camere, 1 cucina/tinello abitabile, 1 bagno, 1 ripostiglio, 1 ingresso e 1 disimpegno; l'immobile confina a sud con area scoperta, a nord con vano scala, ad ovest con via Traccia e ad est con l'area scoperta e altro interno ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. BAR, F. 1, p.lla 21, sub. 10, z.c. 9, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 115 mq., tot escl aree scoperte 114 mq., r.c. € 312,46.

L'esperto stimatore ha evidenziato che: *“il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; realizzato con titolo edilizio rilasciato dal Comune di Napoli n° 654 del 26 luglio 1961, l'edificio fu ultimato il 25 settembre 1962 il Comune di Napoli, con il numero di pratica 108/62, in data 15 settembre 1965, rilasciò la definitiva abitabilità. Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali non risultano pratiche di condono presentate per detto immobile”.*

\*\*\*\*\*

Il geom. Peraino in merito **alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** ha rilevato:

- in relazione ai Lotti 1 e 2 che: *“Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorgono i fabbricati, riportati rispettivamente in C.F. foglio 1 p.lla 1176 sub 104, 109 e 110 (Lotti 2, 3 e 4) e foglio 1 p.lla 1176 sub 103 (Lotto 1), tutti corrispondenti al Foglio 10 p.lla 1176 del C.T., in base al PRG ricade in Zona “B” – Sottozona Bb. In particolare, gli edifici hanno una caratterizzazione disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle NTA che prevedono gli agglomerati urbani di recente formazione, nelle quali sono indicati gli interventi ammissibili. L'art. 33*

identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra - sinteticamente da uno stralcio delle Norme di attuazione della Variante al PRG art. 33 - "Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume. (Si allega Indagine Urbanistica). Dall'analisi del PRG, nell'area NON risulta nessun vincolo geomorfologico - diversamente, i fabbricati rientrano in un'area con vincolo aeroportuale secondo quanto previsto dalla Legge 58/1963 relativamente al cono di atterraggio";

\*\*\*\*\*

- in relazione al Lotto 1 che: "Il lotto 1 riguarda l'immobile sub 103, un edificio indipendente, anch'esso oggetto della presente procedura - fu costruito dal sig. xxxxxxxxxxxx nella seconda metà degli anni 70 senza titolo edilizio, come si attesta dall'accertamento espletato presso l'ufficio contenzioso amministrativo del Comune di Napoli; 2. L'abuso è stato definito in unica fase temporale, ovvero nell'anno 1975. L'edificio, costituito dal solo piano terra, da quanto si evince dalle planimetrie presentate nella pratica di condono e al catasto nell'anno 2001, è suddiviso in 3 vani oltre 1 cucina e 1 bagno. 3. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio condono del Comune di Napoli, risulta una pratica di condono relativa all'abuso come sopra descritto. Infatti, nel 1987 il sig. xxxxxxxxxxxx presenta la pratica n° 541/04 ai sensi della L. 47/85 relativamente al condono per il singolo immobile costruito in totale assenza di titolo edilizio. Dall'esame dei documenti in atti, per detta pratica, è stata depositata l'autocertificazione ai sensi della delibera di G.C. n° 4981/06 e successive che permette la definizione della stessa da parte delle autorità competenti. 4. In occasione dell'accesso ho potuto constatare una sostanziale difformità; in effetti, l'immobile non è suddiviso come dai grafici depositati in catasto e in comune, ma è costituita da un singolo vano oltre 1 cucina non abitabile e 1 bagno con accesso dall'esterno - gli altri vani sono accessibili unicamente dall'esterno e sono adibiti a deposito.

Riporto in evidenza alcune date;

- che l'immobile, fu costruito senza titolo edilizio nel 1975;
- che l'immobile è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85;
- che la planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo non è conforme a quella catastale e a quella depositata nell'istanza di condono - inoltre, è stata rilevata un'altezza di ml. 2,53, inferiore a quella consentita per l'abitabilità, mentre l'altezza dichiarata nei grafici del condono è di ml. 2,80;
- che l'immobile è oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 30/07/2015.

Pertanto l'immobile sub 103 oggetto di stima **E' URBANISTICAMENTE NON CONFORME, DIFFORME A QUANTO DEPOSITATO PER IL CONDONO PER CUI SANABILE SOLTANTO UTILIZZANDOLO COME DEPOSITO - OVVERO, IN CASO DI CONCESSIONE IN SANATORIA NON SARA' POSSIBILE EFFETTUARE I LAVORI PER ADEGUARE L'IMMOBILE ALLA PIANTA DEPOSITATA IN COMUNE PER OTTENERE IL CONDONO**";

nonché che: "Il sub 103 non è conforme urbanisticamente e non sanabile neanche con l'istanza di condono, qui di seguito le motivazioni: l'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo, fu realizzato nel 1975 come dichiarato dal sig. xxxxxxxxxxxx, il quale inoltre, dichiara di aver suddiviso lo stesso in tre camere, una cucina e un bagno, il tutto ad uso residenziale e con un'altezza interna di ml. 2,80 - ciò si evince anche dai grafici depositati qui allegati e dall'autocertificazione resa dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx proprietaria insieme al fratello xxxxxxxxxxxx e al fratello xxxxxxxxxxxx (esecutato) depositata il 29/06/2018. Ciò premesso, va evidenziato che nel 1975 ci sono state varie verbalizzazioni da parte dei vigili dell'antiabusivismo che già allora attestano l'esecuzione delle opere con tipologia diversa da quanto le dichiara il sig. xxxxxxxxxxxx e la figlia xxxxxxxxxxxx, ovvero corrispondenti a quelle rilevate in sede di

sopralluogo. Inoltre, il sopralluogo svolto per la presente procedura ha confermato la difformità planimetrica e altimetrica, infatti, la reale altezza non è di ml. 2,80 come dai grafici di condono, bensì di ml. 2,53 altezza insufficiente ad ottenere l'abitabilità e la suddivisione degli ambienti, oltre ad 1 camera, 1 cucina non abitabile e 1 bagno con accesso dall'esterno, non è in camere ma in depositi non residenziali. In realtà, pur ottenendo il titolo edilizio in sanatoria per mancato controllo da parte del Comune che ha il potere di esercitarli a campione, lo stesso titolo potrebbe essere revocato in sede di autotutela per dichiarazione mendace. Pertanto si provvederà comunque alla stima dell'immobile tenendo conto che lo stesso sarà riposizionato nella categoria catastale C/2, immobili a destinazione deposito. Per quanto riguarda la suddetta difformità sarà necessario provvedere alla richiesta di cambio di destinazione d'uso senza opere, sia comunale sia catastale. I costi totali ammontano ad Euro 750,00 per il Comune ed Euro 550,00 per il Catasto. In data 29/06/2018 la sig.ra xxxxxxxxxxxx ha depositato l'Autocertificazione nella quale, oltre a dichiarare la conformità della costruzione e di aver corrisposto l'oblazione per Lire 1.853.000 (Euro 956,66), qui verificata, allega il calcolo degli oneri concessori e dei diritti di segreteria dovuti. Il versamento degli oneri concessori complessivi dovuti per il sub 103 qui verificato è di Euro 864,01 – la quota di 1/3 spettante al sig. xxxxxxxxxxxx è di Euro 288,00. LA QUOTA E' STATA GIA' interamente VERSATA dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx. Il versamento dei Diritti di Segreteria complessivi dovuti per il sub 103 qui verificato è di Euro 619,00 – la quota di 1/3 spettante al sig. xxxxxxxxxxxx è di Euro 206,53. LA QUOTA E' STATA GIA' interamente VERSATA dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx. Per cui, soltanto le somme relative alla pratica Comunale e Catastale saranno portate in detrazione nella determinazione del prezzo a base d'asta".

\*\*\*\*\*

- in relazione al Lotto 2 che: "L'edificio nel quale insistono gli immobili relativi ai lotti 2, 3 e 4 oggetto della presente procedura fu costruito dal sig. xxxxxxxx nella seconda metà degli anni 70 senza titolo edilizio, come si attesta dall'accertamento espletato presso l'ufficio contenzioso amministrativo del Comune di Napoli; L'abuso è stato definito in due fasi temporali diverse; nella prima fase, ovvero nell'anno 1975, l'edificio, costituito dal piano seminterrato, da un piano rialzato, dal primo e dal secondo piano, era suddiviso in 1 box al piano seminterrato e in 4 unità abitative tra cui due al piano rialzato, una al primo piano ed 1 al secondo piano che occupavano l'intera superficie. L'appartamento al 2° piano fu denunciato al catasto con il numero di subalterno 102 per 10 vani catastali (vedi visura catastale storica sub 109 e 110). In seguito, entro il 1993, si impianta un nuovo abuso costituito dal frazionamento del sub 102 in due unità abitative indipendenti riportante i due subalterni 109 e 110 con gli ampliamenti di volume come oggi li conosciamo. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio condono del Comune di Napoli, risultano due pratiche di condono relative agli abusi come sopra descritti. Infatti, nel 1986 il sig. xxxxx presenta la pratica n° 11269/86 ai sensi della L. 47/85 relativamente al condono per l'intera palazzina costruita in totale assenza di titolo edilizio, che comprendeva anche il sub 104 (il box staggiato al piano seminterrato) e il sub 102 (unico immobile occupante l'intera superficie del 2° piano ); (..omississ..)

In occasione dell'accesso ho potuto constatare una lieve difformità unicamente per il sub 104 – il box al piano seminterrato; si tratta di tramezzi divisorii per la formazione dei depositi interni, di natura irrilevante";

nonché che: "I sub 104, 109 e 110 sono conformi urbanisticamente e sanabili con le istanze di condono depositate. Tuttavia, ad oggi non sono state depositate le autocertificazioni come richiesto dalla delibera comunale. 1. Per quanto riguarda la difformità catastale del sub 104, sarà possibile presentare un docfa per diversa distribuzione degli spazi interni i cui costi ammontano ad Euro 550,00 comprensivi di tasse. Per quanto riguarda le autocertificazioni, esse si rendono indispensabili al fine di poter permettere la definizione



delle pratiche da parte delle autorità competenti. Le stesse prevedono la verifica delle somme relative agli oneri di urbanizzazione, dei diritti di segreteria e degli oneri concessori e quindi il versamento. Dai calcoli effettuati risulta quanto di seguito specificato: **SUB 104-109-110 L. 47/85** Nella pratica di condono acquisita dal Comune di Napoli risulta che è stata versata l'oblazione per Lire 7.642,000 (Euro 3.946,76) in una unica soluzione, qui verificata. Pertanto si procede al calcolo degli oneri concessori e dei diritti di segreteria dovuti e da versare insieme al deposito dell'Autocertificazione che ad oggi non risulta depositata.

**SUB 104** Gli oneri concessori complessivi dovuti per il sub 104 ammontano ad Euro 1.620,53 – **la quota di 1/3 spettante al sig. xxxxxxxxxxxx è di Euro 540,18. LA QUOTA NON E' STATA VERSATA.** Il versamento dei Diritti di Segreteria complessivi dovuti per il sub 104 qui calcolato è di Euro 1.376,80 – **la quota di 1/3 spettante al sig. xxxxxxxxxxxx è di Euro 458,93. LA QUOTA NON E' STATA VERSATA.** Al fine di equilibrare la quota relativa ai diritti di segreteria sui 3 subalterni per i potenziali ed eventuali diversi acquirenti, si divide in 3 parti – per cui quella in addebito al sub 104 è di €. 152,98”.

\*\*\*\*\*

- in relazione al Lotto 5 che: “Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 1 p.lla 21 sub 10, corrispondente al Foglio 113 p.lla 21 del C.T., in base al PRG ricade in Zona “F” – Sottozona Fc. In particolare, l'edificio ha una caratterizzazione disciplinata dagli artt. 45 e 48 delle NTA che prevedono la formazione di Parco Territoriale, altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale. L'art. 45 individua l'insieme delle aree per i parchi di nuova formazione comprendenti, inoltre, insediamenti urbani da riqualificare ed è suddivisa in sottozona tra le quali la Fc. Sinteticamente da uno stralcio delle Norme di attuazione della Variante al PRG art. 48 – “Le trasformazioni fisiche ammissibili sono tese a conseguire livelli qualificati di disegno del paesaggio. (Si allega Indagine Urbanistica). Dall'analisi del PRG, nell'area NON risulta nessun vincolo geomorfologico – diversamente, il fabbricato rientra in un'area con vincolo aeroportuale secondo quanto previsto dalla Legge 58/1963 relativamente al cono di atterraggio. Inoltre, rientra nell'art. 143 degli Ambiti PUA – Piano Urbanistico Attuativo; Ambito n. 13 Ex Raffineria – sinteticamente l'ambito prevede la riqualificazione del paesaggio, il rinnovamento ambientale e funzionale dell'apparato produttivo esistente, la riqualificazione degli insediamenti residenziali esistenti da potenziare mediante l'innalzamento dello standard abitativo (Si allega Indagine Urbanistica). Storia Urbanistica il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue: 1. L'edificio fu interamente costruito dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx (nonna paterna del debitore esecutato) con la seguente successione di Licenze Edilizie: o Il piano terra e quello ammezzato furono autorizzati con Licenza n° 69 del 29 dicembre 1954; o Il primo piano fu autorizzato con Licenza n° 363 del 3 luglio 1959; o Il secondo e il terzo piano furono autorizzati con Licenza n° 654 del 26 luglio 1961. L'edificio fu ultimato il 25 settembre 1962; o il Comune di Napoli, con il numero di pratica 108/62, in data 15 settembre 1965, rilasciò la definitiva abitabilità; 2. Non sono stati realizzati volumi o superfici rispetto alla costruzione denunciata e assentita – ad oggi l'appartamento si presenta nella stessa configurazione sia per i volumi che per le superfici; 3. Dalle indagini espletate presso gli uffici del Comune di Napoli non risultano pratiche edilizie. Ad oggi la planimetria catastale è la seguente: Riporto in evidenza alcune date: - che l'immobile, fu ultimato il 25/9/1962; - - - che il Comune di Napoli, in data 15/9/1965 rilasciò la definitiva abitabilità con numero di pratica 108/62; che la planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella catastale; che l'immobile è oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 30/07/2015. Pertanto l'immobile sub 10 oggetto di stima **E' URBANISTICAMENTE CONFORME**”.

\*\*\*\*\*

Il geom. Peraino ha infine rilevato in merito a **tutti i Lotti** che: *“I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale”* nonché che: *“Gli immobili pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico”*.

### PROVENIENZA

La quota di 1/3 del diritto di proprietà dei Lotti 1, 2 e 5 è pervenuta al debitore esecutato in virtù di successione testamentaria, denuncia di successione registrata il 12 febbraio 2001 ai nn. 1139/4285/1 e trascritta il 26 gennaio 2009 ai nn. 4880 di Registro Generale e 4324 di Registro Particolare.

Risulta inoltre trascritta il 7 febbraio 2018 la relativa accettazione tacita di eredità ai nn. 3466 di Registro Generale e 2680 di Registro Particolare.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il **Lotto 1** è occupato da uno dei comproprietari.

Il **Lotto 2** è occupato da uno dei comproprietari.

Il **Lotto 5** è occupato da terzi senza titolo.

\*\*\*\*\*

### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la EDICOM SERVIZI S.r.l.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.doauction.it](http://www.doauction.it);

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Marco D'Arcangelo.

### OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

#### L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- 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 identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare,

in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

N.B. La presentazione dell'offerta implica la dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e delle perizie nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863** (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE) dell'importo della cauzione;

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

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

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

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

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del D.P.R. n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.

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

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it);

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

### CAUZIONE

**L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE).

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 524/2015 R.G.E., lotto n. , versamento cauzione”** dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di



provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.doauction.it](http://www.doauction.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

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

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine **alle ore 11.00** del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, **il giorno 29 gennaio 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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di QUATTRO ORE);

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

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

-qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione tenendo presente che qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'uopo, si segnala che la vendita potrà essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 524/2015 R.G.E.**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia 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 verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo 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 versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 585 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

#### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli proc. n. 524/2015 R.G.E. " o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Si rinvia alla perizia del geom. Antonio Peraino che forma parte integrante del presente avviso.

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

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:



- per intero sul Portale di Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 2. sarà effettuata la pubblicità della vendita:
  - tramite pubblicazione sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
  - tramite pubblicazione - attraverso il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita;
- 3. sarà effettuata la distribuzione di n. 500 missive non nominative ad uso della pubblicità commerciale inserite nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato  
avv. Marco D'Arcangelo