

Tribunale di Napoli
Liquidazione Controllata del Sovraindebitato n. 16/2024 RG

Giudice: Dott. Cacace Edmondo

Liquidatore: Dott. Esposito Luigi

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, incaricato della vendita dei beni immobili di seguito indicati,

premesse che

- il Tribunale di Napoli con sentenza n. 59/2024 del 21.03.2024 ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione controllata n. 16/2024 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili ivi indicati e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno 02/07/2025 alle ore 12.00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita 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. Conseguentemente, 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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 1

Quota di 1/2 del diritto di usufrutto e quota di 1/1 della nuda proprietà dei seguenti beni:
manufatti siti in Napoli, sulla collina dei Camaldoli, esattamente in una traversa privata, al civico n. 7, dell'attuale via Vicinale Piscinelle ai Guantai, già via Cupa Mandracchio a Nazareth.

Il complesso è formato da un fabbricato principale, che deriva dalla trasformazione postuma di una casa colonica di vetusto impianto originario, e da una serie di corpi e manufatti di varia fattura che si sviluppano, su più livelli e diversi terrazzamenti, prevalentemente a ovest del corpo centrale. Piano terra di quest'ultimo,

ad eccezione di una piccola area di ingresso, e manufatti successivi, ivi incluse alcune aree esterne, erano destinati all'attività commerciale-ricettiva. Ingresso posteriore al piano terra, piano primo e secondo sottotetto, è adibito a civile abitazione di vani 11,5 e risulta occupato.

L'accesso principale alla prima realtà avviene da un cancello posto sul perimetro est della proprietà; il varco immette nell'area cortilizia che lambisce anteriormente i manufatti principali e centrali e che si estende sino al limite del primo terrazzamento (ossia quello del livello terra dei predetti manufatti).

Da tale area, in parte pavimentata e in parte caratterizzata dalla presenza di aiuole, si accede alle sale e ai servizi del piano terra del manufatto principale che, nel complesso, conservano ancora molti elementi della conformazione morfologica e tecnologica del vetusto impianto (muratura portante in blocchi di tufo, solai in ferro, volte, ecc.) sebbene, nel tempo, abbiano subito diverse variazioni prospettiche. Sul fondo delle sale al piano terra del corpo principale era allocata la scala di salita ai piani superiori; allo stato, pur ancora fisicamente sussistendo la scala, l'accesso è inibito per la volontà di separare le due funzioni dei luoghi (quella abitativa privata e quella ricettiva).

Oltre la quota 1/1 della piena proprietà delle aree esterne che sviluppano a sud della descritta particella 7, ossia i terreni identificati dalle particelle 541, 637, 638, 639, 640, 641 del foglio 46 in C.T., per una superficie complessiva di circa 5000 mq., site nel Comune di Napoli alla Contrada Nazareth ai Camaldoli.

Il sito, complice l'allocazione e la conformazione delle aree al contorno, risulta particolarmente panoramico.

I compendi oggetto della procedura concorsuale risultano rappresentati come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Napoli – Catasto dei *Fabbricati / Terreni* del Comune di Napoli:

- **Sezione PIA, foglio 8, particella 7, sub. 1, z.c. 5, categoria D/8, r.c. € 19.455,00** (locale commerciale);
- **Sezione PIA, foglio 8, particella 7, sub. 2, z.c. 5, categoria A/2, Classe 7, vani 11,5, r.c. € 1.989,65** (appartamento ad uso civile abitazione)

Il tutto già foglio 46, p.lla 7, ente urbano superficie Are 28 ca 69;

- **foglio 46, particella 541**, qualità vigneto, Classe 3, superficie Are 12 ca 22, r.d. € 11,99 r.a. € 9,78;
- **foglio 46, particella 637**, qualità frutteto, Classe 2, superficie Are 12 ca 15, r.d. € 22,59 r.a. € 11,92;
- **foglio 46, particella 638**, qualità frutteto, Classe 2, superficie Are 11 ca 40, r.d. € 21,20 r.a. € 11,19;
- **foglio 46, particella 639**, qualità frutteto, Classe 2, superficie Are 00 ca 04, r.d. € 0,07 r.a. € 0,04;
- **foglio 46, particella 640**, qualità bosco ceduo, Classe 1, superficie Are 07 ca 85, r.d. € 2,23 r.a. € 0,24;
- **foglio 46, particella 641**, qualità bosco ceduo, Classe 1, superficie Are 06 ca 32, r.d. € 1,80 r.a. € 0,20.

Quanto ai confini delle unità immobiliari in oggetto è possibile riferire quanto segue.

C.F. foglio 8, p.lla 7, sub 1: a sud, area cortilizia stessa ditta con distacco dalle p.lle 638, 639, 541 in C.T. al foglio 46; a est, area cortilizia stessa ditta con distacco dalle p.lle aliene 954, 936 in C.T. al foglio 46; a nord, p.lle aliene 954, 945, 957, 948 in C.T. al foglio 46; a ovest, area cortilizia stessa ditta con distacco dalla p.lla aliena 948 in C.T. al foglio 46.

C.F. foglio 8, p.lla 7, sub 2: a sud, area cortilizia stessa ditta con distacco dalle p.lle 638, 639, 541 in C.T. al foglio 46; a est, area cortilizia stessa ditta con distacco dalle p.lle aliene 954, 936 in C.T. al foglio 46; a nord, p.lla aliena 954 in C.T. al foglio 46; a ovest, area cortilizia stessa ditta p.lla 7, sub 1.

C.T. foglio 46, p.lla 541: a sud, area stessa ditta p.lla 641; a est, area stessa ditta p.lla 638; a nord, area stessa ditta p.lla 7; a ovest, aree aliene p.lle 956, 947.

C.T. foglio 46, p.lla 637: a sud, area stessa ditta p.lla 637 e 641; a est, area aliena p.lla 935; a nord e ovest, area stessa ditta p.lla 638.

C.T. foglio 46, p.lla 638: a sud, area stessa ditta p.lle 641; a est, area stessa ditta p.lla 638; a nord, area stessa ditta p.lle 639 e 7; a ovest, area aliena p.lla 541.

C.T. foglio 46, p.lla 639: a sud, est e ovest, area stessa ditta p.lle 638; a nord, area stessa ditta p.lla 7.

C.T. foglio 46, p.lla 640: a sud, area aliena p.lle 14 e 283; a est, area aliena p.lle 283, 937; a nord, area stessa ditta p.lla 637; a ovest, area aliena p.lla 951 e area stessa ditta p.lla 641.

C.T. foglio 46, p.lla 641: a sud e est, area stessa ditta p.lla 640; a nord, area stessa ditta p.lle 541 e 638; a ovest, area aliena p.lla 951.

Disponibilità del bene: *occupato*

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla relazione di stima dell'Ing. Alba De Pascale, alla quale espressamente si rinvia, risulta: *“L’attuale assetto del compendio è il risultato di eventi fabbricativi successivi che, a far data dal 1973, hanno trasformato una originaria e vetusta casa colonica e le relative pertinenze. L’impianto della casa, realizzato in muratura portante con blocchi di tufo, è ancora visibile per i piani terra e primo del fabbricato principale del complesso. Detto originario impianto era caratterizzato anche da una sorta di torretta posteriore nonché da una propaggine laterale, di cui non vi è più traccia. I primi interventi sul vetusto manufatto, di cui si allega tutta la documentazione (documentale e fotografica) che è stato possibile reperire (vedasi quanto riportato di seguito e reso in allegato), vengono effettuati dai danti causa del debitore, che acquistano i luoghi nel 1972 e apportano le prime modifiche a partire dall’anno successivo.*

*In estrema sintesi, tra gli interventi più rilevanti, realizzano una parziale sopraelevazione del nucleo principale della casa con un piano sottotetto, demoliscono la propaggine anteriore posta ad ovest del manufatto e operano un ampliamento sullo stesso lato con la realizzazione di una sorta di corpo semi-esagonale. **Il tutto in totale assenza di titoli abilitativi.***

Nel 1985, approfittando dell’opportunità offerta dalla legge 47/85, presentano una istanza di condono che viene assunta al prot. n. 2100 del comune di Napoli in data 25/03/1986, pratica 2721/1/86.

Nel 1988 i luoghi vengono alienati alla famiglia del debitore, come richiamato nel capitolo relativo alle provenienze; i quali apportano, nel tempo, ulteriori modifiche sino all’assetto ratificato nel 2009 con l’aggiornamento catastale ancora agli atti. Le modifiche più recenti, in estrema sintesi, riguardano un ulteriore ampliamento del piano terra, lo sfruttamento, con conseguente ampliamento e allestimento funzionale, di alcuni volumi seminterrati, la realizzazione di strutture e tettoie metalliche in diversi punti del sito, la sistemazione di alcune aree esterne e, non da ultimo, il cambio di destinazione per utilizzare le aree e i volumi oggetto di modifica ai fini commerciali.

*Nel 2002, in particolare in data 29/11/2002, indipendentemente dall’iter degli ulteriori cambiamenti operati sine titolo, con la disposizione dirigenziale n. 371 viene diniegato il condono del 1985. La disposizione riassume gli elementi oggetto del condono, rigettando lo stesso a causa, da un lato, dell’eccessiva trasformazione subita dall’originario e vetusto compendio e, dall’altro, per il rigido regime vincolistico cui sono soggetti i luoghi. Come si apprezza dagli allegati certificati di destinazione urbanistica, infatti, l’area è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Parte III – Titolo I, ricade in zona RUA del Piano Paesistico di Agnano-Camaldoli-Posillipo e rientra nel perimetro del Parco Regionale delle Colline di Napoli. Non risultano però prescrizioni o ordinanze conseguenziali. **In tali casi può interpretarsi che i luoghi devono subire un ripristino, tornando allo stato ante trasformazioni operate abusivamente.***

Nonostante il diniego, i luoghi continuano ad essere utilizzati e trasformati. A seguito di ulteriori modifiche, il debitore presenta, nel 2004, anche due istanze di condono ai sensi della legge 326/2003. Una, allibrata come pratica n. 7950/05, per l’ampliamento della sala al piano terra e dell’area seminterrata da destinarsi a cucina e servizi, con relativo cambio di destinazione a beneficio della funzione commerciale- ricettiva; l’altra, la pratica n. 8080/05, per interventi di sistemazione esterna finalizzati alla realizzazione dell’odierno parcheggio.

La pratica 8080/05 viene rigettata nel 2009 per il richiamato regime vincolistico dei luoghi, ivi inclusa l’appartenenza dell’area di afferenza alla zona rischio frane R3.

La pratica 7950/05 viene rigettata nel 2012 a causa del diniego della pratica di cui alla legge 47/85, visto che gli abusi dichiarati erano riferiti ad un ampliamento di quelli del detto primo condono, e sempre per il regime vincolistico dei luoghi (N.B. la legge 326/2003 per le zone soggette a tutela paesaggistica è da intendersi del tutto inapplicabile).

Sebbene poi i luoghi siano stati utilizzati anche successivamente ai dinieghi, ad oggi tutte le aree destinate all'attività commerciale-ricettiva versano in stato di inutilizzo e abbandono mentre l'abitazione è utilizzata.

Evidentemente tutto quanto sopra incide negativamente sul valore del compendio nella misura in cui i volumi in ampliamento, oggetto di diniego, sono da intendersi abusivi e in alcun modo sanabili. Per gli stessi non può che prospettarsi il ripristino ossia la totale rimozione. Per il fabbricato principale, può ipotizzarsi un ripristino alla struttura originaria non demolita, segnata dalla presenza dei muri perimetrali in muratura di tufo dei piani terra, primo e parzialmente secondo, con la totale rimozione delle superfetazioni postume e abusive (piano sottotetto e volumi in aderenza posti sul perimetro) e con auspicabile riconfigurazione dell'assetto prospettico. Il tutto senza possibilità di ripristino dei rimossi volumi dell'originario impianto (pur se questi visibili nella documentazione storica dei luoghi). Quanto sopra dovrebbe essere oggetto di una pratica di accertamento di conformità con opere a farsi, auspicabilmente da concordarsi con gli uffici comunali competenti, volta a ripristinare, nei limiti del possibile, il volume del fabbricato originario di cui ancora residua la struttura principale **e ad eliminare tutte le superfetazioni e gli ampliamenti irregolari, ivi inclusa l'inibizione dei livelli interrati e le sistemazioni esterne non assentite.** Il tutto salvo diversa determinazione dei richiamati uffici tecnici comunale. Va qui segnalato che la possibilità di ripristino dei luoghi, limitatamente al fabbricato principale, viene paventata e ipotizzata in virtù tanto della documentazione storica probante ai fini dell'esistenza della casa colonica, e relative pertinenze, tanto del disposto dell'art. 7 del Piano Paesistico di Agnano-Camaldoli-Posillipo che per gli interventi di risanamento conservativo prevede quanto di seguito.

Evidentemente i costi per gli interventi nonché quelli per la presentazione della relativa, complessa, pratica (e di quelle eventualmente a corredo – Genio Civile e Paesaggistica), ivi incluse quelle accessorie del caso, vanno portate in detrazione rispetto al valore di stima del compendio epurato.

Per quanto, in fine, concerne le restanti aree esterne ossia le p.lle 541, 637, 638, 639, 640, 641 del foglio 46 in C.T., fermo restando l'impossibilità di impiegare le aree per usi funzionali specifici e la necessità di rimuovere le alterazioni che hanno condotto alla realizzazione dell'attuale parcheggio, si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica".

Vincoli:

Per quanto concerne i vincoli insistenti sugli immobili oggetto di stima, dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue:

- i beni rientrano in un'area sottoposta a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte III – titolo I, ricade in zona RUA del Piano Paesistico di Agnano-Camaldoli-Posillipo e rientra nel perimetro del Parco Regionale delle Colline di Napoli, come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica;
- non risultano sussistere vincoli artistici e storici;
- non risultano sussistere vincoli di interesse archeologico;
- non risulta sussistere vincolo di inalienabilità;
- non risultano sussistere vincoli o oneri di natura condominiale;
- non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- risultano le sole servitù istituiti con la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Rimondo Rodriguez, coadiutore del notaio Renato Ciaccia, in data 11/07/1985, registrata il 19/07/1985 al n. 13156/2A e con altra scrittura privata autenticata dallo stesso notaio Renato Ciaccia in data 19/02/1986, registrata il 27/02/1986 al n. 3029/2A; si allegano i relativi titoli;
- non risultano sussistere convenzioni matrimoniali.

Gli immobili in vendita risultano, comunque, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nell'elaborato peritale a firma dell'Ing. Alba De Pascale in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni

Si avverte l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta al debitore in virtù dei seguenti titoli:

- I. scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanni Cesaro in data 17 febbraio 1988, rep. 38416, racc. 7266, registrata a Napoli il 2 marzo 1988, trascritto il 24 febbraio 1988 ai nn.3148/4462. Oggetto della vendita era il bene immobile sito in Napoli alla località Camaldoli - via Cupa Mandracchio a Nazareth n.7 e precisamente: intero fabbricato unifamiliare a tre piani fuori terra, oltre scantinato con annesse area scoperta circostante. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. PIA, foglio 8, particella n.7, piano T-1-2, z.c. 5, categoria catastale A/7, cl.U, R.C. € 8.800.

Successivamente l'immobile è stato frazionato in n.2 Unità:

- a. la prima destinata all'attività di ristorazione con categoria catastale D/8, individuata al foglio PIA/8, particella 7, sub 1, R.C. € 19.455,00;
- b. la seconda destinata ad abitazione della famiglia con categoria catastale A/2, individuata al foglio PIA/8, particella 7, sub 2, R.C. € 1.989,65.

- II. dichiarazione di successione del 20 agosto 2004, per l'appezzamento di terreno sito in Napoli alla Via Mandracchio, contrada Nazareth ai Camaldoli, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 46, particelle 541, 637, 638, 639, 640, 641, della superficie di mq. 4998.

Prezzo base: € 915.000,00

Offerta minima: € 686.250,00, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 15.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili 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 www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che, comunque, non potrà essere inferiore a quanto previsto per legge;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti del termine massimo indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relazione notarile, e/o della certificazione ipocatastale, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e delle condizioni di vendita. La presentazione dell'offerta costituisce, in ogni caso, presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità della vendita.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, 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 del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale, verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata o del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;

- se l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 16/2024 lotto 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente e secondo la tempistica sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 02/07/2025 al 09/07/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità 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 il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 90 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 16/2024 lotto 1, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta** spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno

quindi trasferiti “visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all’acquirente definitivo”.

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

La vendita avviene 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente. 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 (anche se è indicata una differente quadratura nella CTU e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all’ultima parte dell’art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l’aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell’immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell’immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso (valore d’asta), le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

e. Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Piera de Chirico del circondario di Napoli.

Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell’immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

3. PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omesso il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

4. VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- email: vendite@astegiudiziarie.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.

Livorno, 18/04/2025

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.