

Tribunale di Napoli
V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n.255/2023

AVVISO DI VENDITA

Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n. 26 (tel. 081-5521624), professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dr.ssa Maria Luisa Buono del 19.02.2025;

- visto il D.L. n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;

- vista la Circolare del 24.09.2015 ed il Modello di Delega ex art. 591 bis c.p.c. ed ex Legge n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - Area Esecuzioni;

- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Luisa Buono in data 19.02.2025;

- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

avvisa

che il giorno **24 GIUGNO 2025** alle **ore 15:00** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE e con eventuale GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio immobiliare pignorato costituenti **DUE LOTTI** di seguito descritti, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

Le offerte di acquisto, pertanto, **dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro il giorno** precedente la data della vendita e quindi entro il giorno **23 giugno 2025**.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Qualora invece non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNO

Descrizione come da Relazioni di stima e relativi allegati:

LOTTO UNO - appartamento panoramico in Portici (NA), alla Via Zumbini n.51, quarto piano (catastalmente piano terzo), composto da ingresso-soggiorno, due camere da letto, una camera adibita a stanza da pranzo, cucina, bagno, bagnetto di servizio e lavanderia.

Confini: confinante ad Nord-Est con il cortile condominiale e cassa scale, a Sud-Est con pianerottolo condominiale di distribuzione ai piani, a Sud-Ovest con il cortile comune condominiale e con il sub 23 ed a Nord-Ovest con i viali comuni dell'adiacente complesso INA CASA.

Dati catastali: riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Portici al foglio 1, p.lla 134, sub 25, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 587,47, Via Bonaventura Zumbini n.51/A, interno 24, piano 3, in ditta al terzo proprietario in proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni

Superficie: superficie commerciale 135,00 mq.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 237.394,00 (duecentotrentasettemilatrecentonovantaquattro/00)

Offerta minima presentabile € 178.045,50 (centosettantottomilaquarantacinque/50)

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 6.000,00 (seimila/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.8 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 237.394,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 178.045,50 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 178.045,50 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e stato di occupazione.

A) In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi comprese la relazioni peritali con relativi allegati - risulta quanto segue.

Al terzo proprietario l'immobile costituente Lotto Uno è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore De Martino del 23 luglio 2008 (rep. n.180858), trascritto in data 30 luglio 2008 ai nn.42364/27509, per acquisto fattone da [... *omissis*...]. A margine di detta trascrizione risultano annotate:

1. in data 6 agosto 2014 ai nn.40182/11143, sentenza di simulazione relativa oggettiva e di nullità del Tribunale di Napoli, Sezione distaccata di Portici, emessa in data 30 gennaio 2013 (rep 330/2013);
2. in data 27 febbraio 2023 ai nn. 10319/1712, sentenza di inefficacia della sentenza pronunciata dalla Corte di Appello di Napoli il 21.03.2019 (rep. n.1621/2019), che *in parte qua* ha riformato la citata sentenza del giudice di prime cure, dichiarando inefficace *ex art.* 2901 c.c., nei confronti del creditore procedente, il predetto atto di compravendita del 23 luglio 2008: di qui la presente espropriazione contro il terzo proprietario del Lotto Uno.

A [... *omissis*...] l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita per notar Fiorella Covino del 22 gennaio 1998 (rep n.25084), trascritto in data 4 febbraio 1998 ai nn.3148/2447, per acquisto fattone da [... *omissis* ...]. Nell'atto è stabilito che "*sono parti comuni del fabbricato la casa del portiere, la guardiola, l'atrio, l'autoclave con relativo locale, ed i lastrici solari, di cui una parte adibiti a stenditoio comune*". Si precisa che nell'atto, per mero refuso, i dati catastali sono stati indicati con la particella errata 234, invece che con la corretta particella 134. L'errore dell'identificativo catastale è successivamente rettificato con il citato atto del notaio Di Martino Salvatore del 23 luglio 2008 (rep. n.180858), nel quale è stato precisato che i dati catastali corretti

dell'unità immobiliare acquistata da [... *omissis* ...] con l'atto del Notaio Fiorella Covino del 22 gennaio 1998 erano i seguenti: "foglio 1, particella 134, sub 25".

B) Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo concluso il 20.10.2014 registrato presso ADE - Ufficio Territoriale Napoli 3 in data 30.10.2014, e, quindi, anteriormente alla data del pignoramento immobiliare che ha dato inizio alla presente procedura.

Situazione catastale.

In merito alla situazione catastale ci si riporta alle relazioni di stima depositate agli atti, redatte dall'Arch. Marina Lala nella presente procedura e nella precedente procedura recante R.G.E. n.761/2014.

Per il Lotto Uno sussistono difformità tra la planimetria catastale depositata, risalente al 27.08.1968, e l'attuale stato del luoghi, dovute alla modificazione della distribuzione degli spazi interni. Tuttavia, le modifiche effettuate riguardano i soli ambienti interni e non vanno ad aumentare la volumetria dell'immobile, nè sono visibili dall'esterno. Per sanare la situazione e regolarizzare le modifiche effettuate, a parere dell'esperto, è necessario presentare, a cura espese dell'aggiudicatario, una SCIA in sanatoria, con un costo complessivo di € 3.500,00, detratto dal valore finale del bene costituente Lotto Uno (cfr. *infra*).

Situazione urbanistica ed edilizia.

In merito alla situazione edilizia ci si riporta alle relazioni di stima depositate agli atti, redatte dall'Arch. Marina Lala nella presente procedura e nella precedente procedura recante R.G.E. n.761/2014.

Come esposto nella relazione di stima proc. R.G.E. n.761/2014, il fabbricato è stato costruito con **Licenza Edilizia n. 24 del 4 maggio 1964** e successiva **variante n. 25/50 del 7 aprile 1967**. Per lo stesso edificio risulta rilasciata Licenza di abitabilità in data 8 maggio 1968.

L'Arch. Marina Lala ha precisato che, per gli immobili in oggetto, non è stato possibile allegare copie delle licenze edilizie e delle licenze di abitabilità, in quanto l'archivio generale del Comune di Portici, in data 27.12.2000, è stato oggetto di incendio, per cui l'esperto non ha potuto verificare la rispondenza delle costruzioni alle previsioni del provvedimento medesimo, né segnalare graficamente difformità e modifiche eventualmente apportate nella realtà.

Situazione condominiale.

L'Arch. Marina Lala ha reperito ed allegato alla relazione di stima copia di Verbale di deposito di regolamento di condominio a rogito del notaio Italo Pasolini del 21.06.1968, trascritto in data 18.07.1969 al n. 35187 di registro particolare.

Ha altresì verificato che:

- per le due ultime annualità, sussistono morosità a titolo di canoni condominiali ordinari pari ad € 869,74, importo detratto dal valore finale del bene costituente Lotto Uno (cfr. *infra*);
- la quota condominiale ordinaria mensile è pari ad € 66,30.

Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO UNO.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Marina Lala ha determinato in € 270.641,00 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, al quale ha poi applicato le decurtazioni indicate in perizia, a titolo di: onere per CILA in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne effettuate nell'appartamento (comprese variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato) pari ad € 3.500,00; onere per messa a norma e certificazione degli impianti pari a € 2.500,00; onere per spese condominiali insolute per € 869,74.

In definitiva, l'esperto ha determinato il valore finale di stima in € 263.771,26, cui ha applicato ulteriore riduzione del 10%, al fine di adeguarsi alla vendita forzata del bene, addivenendo al valore finale di stima del Lotto Uno di € 237.394,20, che arrotondato dal G.E. ad € **237.394,00**, costituisce il prezzo base del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € **178.045,50**.

Rinvio alle relazioni peritali redatte dall'Arch. Marina Lala.

Per una più completa descrizione del cespite costituente Lotto Uno, del suo stato urbanistico-edilizio e dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale delle **Relazioni di stima, con relativi allegati**, depositate nel fascicolo informatico, redatte dall'Arch. Marina Lala in data 22.11.2024 nella presente procedura ed in data 11.05.2017 nella precedente procedura recante R.G.E. n.761/2014, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Dette Relazioni di stima, con allegati, sono visionabili presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile, G.E. Dr.ssa Maria Luisa Buono, R.G.E. n.255/2023, depositate nel fascicolo informatico, nonchè sul sito "www.astegiudiziarie.it" di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonchè all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

LOTTO DUE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO DUE - villetta in Portici (NA), al Viale I Camaggio n.13, costituita da due unità immobiliari, un appartamento al piano rialzato (catastalmente piano 1) e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato, oltre giardino e cortile esterno pertinentziali: al piano rialzato vi è ingresso, corridoio, saloncino, due camerette, una camera matrimoniale, bagno e lavanderia in veranda (sopra al bagno e sopra le scale di collegamento con il seminterrato sono stati ricavati due capienti ripostigli); al piano seminterrato, collegato al piano rialzato con una scala interna, vi è un'ampia cucina e un bagnetto di servizio.

Confini: la villetta confina a Nord, Ovest, Sud ed Est con il cortile/giardino della villetta stessa, individuato in C.F. dalla particella 148 del foglio 4; la predetta particella 148 confina a Nord-Ovest con Viale I Camaggio, a Nord-Est con il cortile p.lla 147, a Sud-Est con cortile p.lla 244, ed a Sud-Ovest con il cortile p.lla 230.

Dati catastali: l'abitazione al piano rialzato è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Portici al **foglio 4, p.lla 148, sub 1**, cat. A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 65 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita catastale € 883,14, Viale Primo Camaggio n.13, piano 1, in ditta all'attuale intestataria in proprietà per 1/1; il locale deposito al piano seminterrato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Portici al **foglio 4, p.lla 148, sub 2**, cat. C/2, classe 4, consistenza 47 mq, superficie catastale 119 mq, rendita catastale € 305,85, Viale Primo Camaggio n.13, piano S1, in ditta all'attuale intestataria in proprietà per 1/1; l'area esterna pertinentziale è identificata al Catasto Terreni al **foglio 4, p.lla 148**, qualità Ente Urbano, are 4, centiare 70.

Superficie: superficie commerciale appartamento al piano rialzato (comprensivo delle aree scoperte e della veranda) 157,50 mq; superficie commerciale locale al piano seminterrato 48,75 mq.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 444.454,00 (quattrocentoquarantaquattromilaquattrocentocinquantaquattro/00).

Offerta minima presentabile: € 333.340,50 (trecentotrentantemilatrecentoquaranta/50).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 7.000,00 (settemila/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 444.454,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 333.340,50 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 333.340,50 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e stato di occupazione.

A) In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi comprese le relazioni peritali con relativi allegati - risulta quanto segue.

All'attuale intestataria [... *omissis* ...] l'immobile costituente Lotto Due è pervenuto in esecuzione degli obblighi assunti in sede di separazione, da [... *omissis* ...], in virtù di atto per notar Salvatore Di Martino del 14 luglio 2008 (rep. n.25797), trascritto in data 18 luglio 2008 ai nn. 39662/25797. A margine di detta trascrizione risulta annotata, in data 6 agosto 2014 ai nn.40181/11142, sentenza di simulazione assoluta del Tribunale di Napoli, Sezione distaccata di Portici, emessa in data 30 gennaio 2013 (rep. 330/2013) - poi confermata dalla sentenza n.1621/2019 della Corte di Appello di Napoli con sentenza n.1621/2019 - che ha dichiarato la simulazione assoluta delle disposizioni patrimoniali contenute nell'accordo omologato di separazione consensuale tra i coniugi [... *omissis* ...] aventi ad oggetto (tra l'altro) la villetta in parola: di qui la presente espropriazione in danno del debitore esecutato avente ad oggetto il Lotto Due.

Al debitore esecutato la consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta in virtù di atto di compravendita per notar Fiorella Covino del 17 ottobre 1997 (rep. n.23761), trascritto in data 7 novembre 1997 ai nn.33867/26041, per acquisto fattone dal precedente proprietario. Si precisa che nel titolo (reperito dall'esperto ed allegato alla perizia di stima) si da atto dell'avvenuto consolidamento alla nuda proprietà dell'usufrutto parziale spettante a [... *omissis* ...] deceduta il 26.01.1997.

B) Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo concluso il 30.03.2009 registrato presso ADE - Ufficio Territoriale Napoli 3 in pari data, e, quindi, anteriormente alla data del pignoramento immobiliare che ha dato inizio alla presente procedura.

Situazione catastale.

In merito alla situazione catastale ci si riporta alle relazioni di stima depositate agli atti, redatte dall'Arch. Marina Lala nella presente procedura e nella precedente procedura recante R.G.E. n.761/2014.

Per il Lotto Due, innanzitutto, l'esperto ha evidenziato un frazionamento - ampliamento effettuato il 25.11.1985, data a cui risalgono le attuali planimetrie catastali. Precedentemente, l'immobile, ora soppresso, era riportato in catasto al foglio 4 particella 148, non risultando quindi diviso in subalterni. Dall'analisi della planimetria storica, priva di data di presentazione, corrispondente alla scheda catastale n.17494102, l'esperto ha rilevato che piano rialzato e seminterrato, nonostante avessero accessi indipendenti, erano collegati anche da una scala interna,

il cui verso di salita era però opposto a quello odierno. Con le variazioni presentate in data 25.11.1985: il piano rialzato è divenuto sub 1; il seminterrato è divenuto sub 2; è sparita la scala di collegamento interno tra i due piani. Per il piano rialzato sub 1 è stata presentata una nuova planimetria, che ne ha raddoppiato la superficie; per il piano seminterrato, la cui estensione è restata invariata, sono state specificate le altezze interne e è stata indicata una diversa distribuzione degli spazi. Le altre variazioni riportate nelle visure, sottolinea l'esperto, sono variazioni d'ufficio che non modificano gli identificativi catastale, nè la consistenza, ma vanno solo ad aggiungere ulteriori dettagli a quanto già presente.

Inoltre, quanto alla planimetrie depositate in catasto (in data 25.11.1985), l'esperto ha rilevato che le planimetrie catastali dei due subalterni sono invertite: al seminterrato, identificato dal sub 2, corrisponde la planimetria catastale dell'appartamento, individuato dal sub 1; viceversa, al piano rialzato, all'appartamento catastalmente identificato dal sub 1, corrisponde invece la planimetria catastale del locale seminterrato sub 2.

Infine, l'esperto ha verificato sussistere le seguenti difformità tra le planimetrie catastali depositate in data 25.11.1985 e l'attuale stato dei luoghi (la distribuzione degli spazi interni nel sub 1 è rimasta sostanzialmente invariata):

- i due subalterni, il sub 1 (l'appartamento) ed il sub 2 (il locale deposito nel seminterrato) sono stati collegati da una scala interna (così come già risultava nella planimetria storica scheda n.17494102 priva di data di presentazione);
- parte del sub 2 (il seminterrato) è stato scavato per aumentarne l'altezza e renderlo tutto fruibile;
- sempre nel sub 2 (il seminterrato) è stata inoltre modificata la distribuzione degli spazi interni ricavando al piano seminterrato un unico grande ambiente adibito a cucina e un bagnetto di servizio.
- è stata infine eliminata la scala esterna di accesso al seminterrato.

Essendo l'immobile oggetto di condono edilizio (cfr. *infra*), le modifiche effettuate non sono assentibili fino a condono rilasciato. Per sanare detti abusi e regolarizzare le modifiche effettuate, a parere dell'esperto, è necessario presentare, a cura e spese dell'aggiudicatario, una SCIA in sanatoria, con un costo complessivo (comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica da regolarizzare a condono concluso) di € 4.000,00, detratto dal valore finale del bene.

In merito, l'Arch. Marina Lala ha precisato che comunque non sarà possibile procedere al cambio di destinazione d'uso per il seminterrato (sub 2), che di fatto resterà locale deposito.

Situazione urbanistica ed edilizia.

In merito alla situazione edilizia ci si riporta alle relazioni di stima depositate agli atti, redatte dall'Arch. Marina Lala nella presente procedura e nella precedente procedura recante R.G.E. n.761/2014.

Come esposto nella relazione di stima proc. RGE n.761/2014, la villetta risulta costruita in più tempi. Per il piccolo edificio, costituito da piano rialzato e seminterrato, risulta presentata **istanza di condono edilizio** per la realizzazione di una veranda e un ampliamento, ai sensi del titolo IV della Legge 47/85, protocollata al n. 52588/3485/UT il 30 novembre 1985. La pratica di condono è in itinere. Come evidenziato nella predetta perizia, cui si rinvia, per ottenere il condono è necessario risolvere la questione del **provvedimento di autorizzazione paesaggistica in sanatoria** (ai sensi dell'art.32 L.47/85), per poi versare € 650,00 per diritti di segreteria ed € 1.339,80 a titolo di sanzione pecuniaria.

Nella predetta pratica di condono è menzionata la **realizzazione del nucleo originale della villetta in data antecedente al 1942**. Successivamente la villetta è

stata oggetto di un altro ampliamento, questa volta legittimo, effettuato con **Licenza Edilizia n. 112 del 23 febbraio 1961**.

Si ribadisce che l'Arch. Marina Lala ha precisato che, per gli immobili pignorati, non è stato possibile allegare copie delle licenze edilizie, in quanto l'archivio generale del Comune di Portici in data 27.12.2000 è stato oggetto di incendio.

Situazione condominiale.

Non risulta costituito il condominio, trattandosi di villino unifamiliare.

Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO DUE.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Marina Lala ha individuato, separatamente per il sub 1 (abitazione piano rialzato ed area scoperta) e per il sub 2 (locale deposito piano seminterrato), il valore di stima relativo ad un immobile in normali condizioni manutentive, con buone caratteristiche costruttive e sito in posizione ottimale. Ha quindi complessivamente determinato il valore finale di stima in € 476.586,00 da cui ha poi sottratto i seguenti importi: 1) onere per CILA in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne effettuate nella villetta (comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica da regolarizzare a condono concluso) pari ad € 4.000,00; 2) onere per messa a norma e certificazione degli impianti pari a € 3.500,00; 3) onere per chiusura per la pratica di condono edilizio pari a € 5.239,80, 4) una riduzione pari al 5%, al fine di adeguarsi alla vendita forzata dell'immobile.

L'esperto è così divenuto al valore finale di stima del Lotto Due di € 444.453,70, che, arrotondato dal G.E. ad € **444.454,00**, costituisce il prezzo base del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € **333.340,50**.

Rinvio alle relazioni peritali redatte dall'Arch. Marina Lala.

Per una più completa descrizione del cespite costituente Lotto Due, del suo stato urbanistico-edilizio e dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale delle **Relazioni di stima, con relativi allegati**, depositate nel fascicolo informatico, redatte dall'Arch. Marina Lala il 22.11.2024 nella presente procedura e l'11.05.2017 nella precedente procedura recante R.G.E. n.761/2014, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Dette Relazioni di stima, con allegati, sono visionabili presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile, G.E. Dr.ssa Maria Luisa Buono, **R.G.E. n.255/2023**, depositate nel fascicolo informatico, nonchè sul sito "**www.astegiudiziarie.it**" di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonchè all'indirizzo internet **https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page** (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**. Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Pasquale Borrelli**.

2.- Offerta.

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile

attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.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.

3.- Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come precisato sopra - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- c) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonché l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) i dati identificativi del **lotto** per il quale si propone l'offerta;
- f) il referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non può essere inferiore ad **€ 178.045,50 per il Lotto Uno ed € 333.340,50 per il Lotto Due** 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;
- i) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del lotto per il quale è avanzata l'offerta.

4.- Allegati dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

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

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A., aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

5.- Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

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

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it

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

6.- Cauzione.

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente **codice IBAN**

IT 24 E 03268 22300 052849400443

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.255/23 R.G.E. Lotto..... versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che **L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBA LUOGO ENTRO LE ORE 23.59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA**, con l'avvertimento che **il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente** quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

7.- Esame delle offerte.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.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.

In merito, si precisa che:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad **€ 178.045,50 per il Lotto Uno ed € 333.340,50 per il Lotto Due;**
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

8.- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA ammissibile:**

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In tal caso il professionista delegato procederà alla

deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il professionista delegato:

- individuerà la **migliore offerta**, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà gli offerenti alla gara, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'**offerta più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che **non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato**. In particolare:
 - I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
 - Ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore al rilancio minimo** sopra indicato;
 - Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.
 - **La gara avrà a seguente durata:**
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà terminato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - **la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO GIORNO successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, e, quindi, alle ore 11:00 del giorno **26 giugno 2025**;
 - **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).
 - **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), e, quindi, il giorno **27 giugno 2025**.

Si precisa altresì che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

9.- Saldo prezzo.

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura 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 e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.
- ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. RGE n.255/2023 Lotto..."

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita (o di mancata dichiarazione cd. antiriciclaggio: cfr. *infra* sub n.11) nel termine perentorio stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente *ex art. 587 c.p.c.*, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

10.- Fondo spese.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel termine fissato per il versamento dello stesso, dovrà versare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto comunque verrà determinato dal professionista delegato.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

1. mediante 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 e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.
2. ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. RGE n.255/2023 Lotto"

11.- Dichiarazione antiriciclaggio.-

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo-spese, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., 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 (cd. Dichiarazione antiriciclaggio).

12. Inadempienza dell'aggiudicatario.-

Ai sensi dell'art. 587, comma 1, c.p.c., come modificato dall'art. 3, comma 7, lett. q), D.lgs. 31 ottobre 2024 n.164 (c.d. correttivo Cartabia), "*se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c. il g.e. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto*". Pertanto, **se nel termine perentorio stabilito non è versato il saldo del prezzo di vendita o non è resa la dichiarazione antiriciclaggio, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.**, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

13.- Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva espressa dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

14.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamate e trascritte).

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

La vendita è a corpo e non a misura.

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

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e s. m. e i.

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

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

15.- Liberazione dell'immobile.-

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., attuale formulazione.

Pertanto, la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata dal custode giudiziario secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

16.- Condizioni generali dell'assegnazione.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di mancata adesione degli offerenti alla gara - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

17.- Richiesta di visita dell'immobile.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di

vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

18.- Pubblicità legale.

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti internet casa.it, idealista.it e bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

19.- Rinvio.

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

20.- Informazioni.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B.

Per ogni informazione, con particolare riguardo allo stato urbanistico ed edilizio, allo stato di manutenzione ed occupazione, alla situazione condominiale, e per la visita del cespite (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B (Tel. 081-5521624; email avvborrelli@yahoo.it).

Napoli, 21 marzo 2025

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli