

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 62/2022**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
**ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.**

**nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32**

\*\*\*

La dott.ssa Francesca Iacomino, dottore commercialista, con studio in Portici (NA) alla via Libertà n.166, iscritta all'albo dei Dottori Commercialisti del Tribunale di Napoli, professionista delegato - ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Luisa Buono con ordinanza del 25-29.01.2024 al compimento delle attività di vendita

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che si terrà **dal giorno martedì 04 marzo 2025 alle ore 15:30 al giorno giovedì 06 marzo 2025 alle ore 11:00** procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dell'immobile di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni sotto riportate

**BENE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Descrizione del cespite:**

*LOTTO UNICO: quota 1/1 della piena proprietà del villino unifamiliare sito in Pozzuoli (Na), alla via Vecchia delle Vigne n. 11, Parco Cuma, Edificio A5, piano T-1. In Catasto Fabbricati: foglio 44, p.lla 537, sub 2 e foglio 44, p.lla 537 sub 1.*

Il villino unifamiliare, oggetto della presente disamina, è sito nel Comune di Pozzuoli alla via Vecchia delle Vigne n. 11, esso è parte del complesso edilizio denominato "Parco Cuma 67" trattasi dell'Edificio di tipo "A 5". Il corpo di fabbrica staggiato, unitamente all'area esterna di pertinenza, hanno accesso dal viale interno al parco che si diparte da via Vecchie delle Vigne n. 11, attraverso un cancello esterno, raggiungibile dal viale interno pedonale e carrabile come precedentemente.

L'immobile si articola su due livelli con scala interna di collegamento: piano terra e piano primo. E' parte integrante del villino l'area esterna di pertinenza che delimita la costruzione per tutti i quattro lati.

L'edificio, unitamente all'area esterna, versano in uno stato di totale abbandono, allo stato, esso non ha i requisiti per essere abitato.

Manca parte della parte impiantistica e in ogni caso quella esistente va revisionata, la struttura versa infatti in uno stato di degrado, con infiltrazioni diffuse, macchie di umidità e scrostamenti di intonaco, l'immobile non è attintato, è solo in parte intonacato, non è pavimentato, mancano i serramenti esterni, le porte, i sanitari ecc.

L'esposizione è su quattro lati, prevalentemente a sud -ovest.

Il Parco, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è dotato di servizio di portineria e/o di guardiania e di attrezzature comuni (piscina, campi da tennis ecc.) ed è dislocato in una zona semicentrale del Comune di Pozzuoli.

L'immobile si compone a piano terra di: ingresso, salone, cinque vani, disimpegni, due bagni, tre ripostigli. Sono parti integranti del cespite "de quo", l'area di pertinenza esterna che delimita la costruzione, su tutti i quattro lati, il locale caldaia e l'attiguo ripostiglio esterno (di questi ultimi due l'esperto nominato non ne ha tenuto conto, in fase valutativa, perché privi di titolo urbanistico, nella determinazione del prezzo base d'asta, infatti, decurtando gli oneri di rimissione in pristino).

L'area esterna è costituita da cespugli spontanei e alberi, di cui uno di alto fusto, la giacitura del terreno è per lo più pianeggiante tranne una piccola porzione a nord che è posta ad una quota lievemente più alta, anche l'accesso all'immobile è posizionato ad una quota più alta rispetto alla quota di calpestio rilevata al cancello di ingresso, risulta difficile la verifica complessiva della giacitura del suolo, essendo il terreno coperto per lo più da vegetazione fitta e spontanea.

Il piano primo si compone di: tre vani, due bagni, tre disimpegni, tre ripostigli e due presumibili cabine armadio. E' parte integrante dell'immobile a tale livello un ampio terrazzo panoramico dislocato a sud est.

**Confini** : L'immobile, insieme alle parti esterne, confina a: Nord-Est con particelle 535 e 539; Sud-est con particelle 539, viale di accesso e p.lla 538; Sud-ovest con p.lla 536.

**Estremi catastali:**

Il villino è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, con i seguenti dati:

- foglio 44, particella 537, **sub 2**, categoria A/7, classe 4, consistenza 15 vani, sup. catastale totale 390 mq., escluse aree scoperte 372 mq, rendita Euro 3.602,29, indirizzo via Vigna, s.n.c., piano T-1.

- Il locale caldaia è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli con i seguenti dati: foglio 44, particella 537, **sub 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq., sup. catastale totale 5 mq., rendita Euro 7,44, indirizzo via Vigna, Edificio 5, piano T.

**Occupazione dell'immobile:** il compendio immobiliare staggito è libero.

**Corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale:**

La grafica catastale, per ciò che concerne il villino, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi:

**Sub 2:** per modifiche interne al piano terra, variazione delle quote di calpestio, variazioni prospettiche, fusione con il sub 1, ampliamento del terrazzo al piano primo, lieve variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica, inoltre le altezze e le quote interne risultano non corrispondenti a quelle rilevate in loco ;

**Sub 1:** per fusione con il sub 2 con conseguente cambio di destinazione d'uso, ampliamento (R4 e LC) e differente altezza interna .

Occorre aggiornare la grafica catastale, dunque, previa, però, regolarizzazione urbanistica dei beni staggiti.

**Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalle indagini esperite dall'esperto nominato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli è emerso che il villino subastato, è stato edificato in virtù di:

- licenza edilizia n. 49/70, rilasciata in data 12.11.1970, dal Comune di Pozzuoli, non rinvenuta nell'archivio del Comune ma riportata nei grafici di sanatoria;
- variante del 9.05.1974, protocollo n. 25351, non rinvenuta in archivio;
- permesso di costruire in sanatoria n. 98 del 4.08.2016, rilasciato a seguito della domanda di concessione in sanatoria, presentata ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, del 21.03.1986 n. 14893 (pratica 570) ed avente ad oggetto: "difformità alla licenza edilizia n. 49 del 12.11.1970 e successiva variante del 9.05.1974 consistente in aumento di superfici e cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a civile abitazione" come da grafici di progetto a firma dell'ing. Pasquale Basile,
- anche per le parti comuni del complesso edilizio è stata presentata, al Comune di Pozzuoli, istanza di concessione in sanatoria, in data 29.03.1986, protocollo n. 16950 pratiche nn 1251, 1252, 1253, 1254, 1255 e 1256, per le quali è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 42 del 15.05.2017, relativamente alle difformità alla licenza edilizia n. 49/70, eseguite ai locali a servizio del complesso edilizio denominato "Parco Cuma 67", consistenti in locale caldaia, variazione della sagoma al corpo di fabbrica destinato a circolo sociale, chiusura del porticato con aumento della superficie utile e

volume, locale spogliatoio a servizio dei campi da tennis... Dalla concessione è stata stralciata la pratica n. 1256, relativa al locale impianto di sollevamento idrico del parco, in quanto, come riportato nella proposta di provvedimento, il manufatto è stato demolito.

Dall'elaborato peritale emerge quanto segue:

*Rispetto ai grafici posti a corredo della pratica di condono, riguardanti il manufatto pignorato, l'esperto nominato ha riscontrato, le seguenti difformità:*

- *al piano terra: incremento di volume (attuale ripostiglio esterno R4, locale caldaia e ampliamento all'ingresso), variazione prospettica (trasformazione delle finestra in vano balcone sul prospetto nord-ovest e in parte sul prospetto sud-est, pilastro inserito sul prospetto principale (rilevato però nella documentazione fotografica) variazione della quota di calpestio di porzione di solai e presumibilmente variazione della quota di imposta di una porzione del solaio intermedio nonché diversa distribuzione degli spazi interni, annessione dell'originaria centrale termica alla superficie abitativa con conseguente cambiamento di destinazione d'uso;*
- *al piano primo: apertura di un finestrino sul prospetto nord-est, interruzione del vano balcone sul prospetto principale e ampliamento del terrazzo calpestabile nonché diversa distribuzione degli spazi interni e presumibile lieve incremento di altezza in una porzione del piano (non è possibile determinare univocamente tale difformità);*
- *- presumibile variazione di una parte della giacitura del terreno (non è possibile determinare univocamente tale difformità).*

*I grafici, infatti, posti a corredo della domanda di condono, presentano una discrepanza tra piante, sezione e prospetti nonché tra le quote indicate e le misurazioni riportate, per cui alcune delle difformità riscontrate non possono essere determinate univocamente. Prudenzialmente, comunque, l'esperto nominato ne ha tenuto conto in fase valutativa, nella scelta del coefficiente di decurtazione, anche della criticità rinvenuta.*

*Considerato che la normativa vigente non consente ampliamenti di volume (ingresso, ripostiglio esterno e locale caldaia) né aumento di superficie (terrazzo piano primo), l'esperto nominato ha tenuto conto in fase valutativa degli oneri di rimessione in pristino per eliminazione degli ampliamenti riscontrati in loco e per il ripristino del terrazzo come indicato nei grafici assentiti. - La normativa di zona consente interventi fino al risanamento conservativo, che presuppone la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio (nella sua lata accezione di componenti strutturali originali o*

*meramente riproduttivi) e la distribuzione interna della sua superficie (Consiglio di Stato, Sezione V, 17 marzo 2014 n. 1326; id., 17 luglio 2014 n. 3796; id., 5.09.2014 n. 4253).*

*Il Consiglio di Stato ha ribadito i capisaldi dell'istituto, riconoscendo il restauro ed il risanamento, fin dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, in quell'insieme sistematico di opere anche sulla struttura (compresi il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio) che rispettino gli elementi fondamentali dell'organismo edilizio e ne assicurino le destinazioni d'uso compatibili con questi ultimi (Consiglio di Stato, Sezione IV, 25 luglio 2013 n. 3968).*

*Non è dunque possibile alterare l'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, non è consentita la demolizione e ricostruzione di solai a quote diverse da quelle preesistenti né variazioni prospettiche che si configurerebbero come interventi di ristrutturazione edilizia non consentiti dalla normativa di zona. - Mentre per sanare la diversa dislocazione degli spazi interni occorre propedeuticamente recuperare la legittimità volumetrica ed edilizia del bene, con opportuna pratica edilizia.*

*Tutti gli abusi elencati, fatta eccezione delle variazioni interne che possono essere sanate posteriormente, non sono sanabili né in via ordinaria, poiché l'incremento di volume realizzato non è contemplato dalla normativa di zona né in via straordinaria. L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.*

*Si è intesa come ragione di credito più antica, rinvenuta negli atti della presente procedura, la data dell'iscrizione di ipoteca del 16.09.2016.*

*La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata in via ordinaria con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E. e/o con una mancata Scia solo ed esclusivamente previa rimissione in pristino ossia recupero della legittimità urbanistico-edilizia del bene, ossia eliminazione degli ampliamenti, riconfigurazione del terrazzo al piano primo così come indicato nei grafici assentiti, riconfigurazione dei prospetti originari, ripristino delle quote di sezione legittime e ripristino dell'originaria centrale termica. - Indicativamente, per considerare gli oneri complessivi necessari a rimuovere gli illeciti non sanabili e a "sanare" ex post la diversa dislocazione degli spazi interni con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E e/o mancata Scia, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, l'esperto*

*nominato ha adottato una percentuale di decremento al valore del bene che tiene conto delle siffatte criticità e anche dell'incongruenza rilevata all'interno dei grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria.*

*Si ribadisce che, allo stato, non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, previo recupero della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

In ogni caso si rinvia all'elaborato peritale per ogni ed eventuale più precisa e dettagliata situazione e rilevanza tecnica del bene staggito.

**Oneri condominiali:** le spese anteriori agli ultimi due anni ammontano ad euro 10.616,00

**Provenienza:**

Le unità immobiliari subastate: Pozzuoli, foglio 44 p.lla 537, sub 1, cat. C/2 e Pozzuoli, foglio 44 p.lla 537, sub 2, cat. A/7 sono pervenute, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà ciascuno, al debitore esecutato, per atto di compravendita per Notar Domenico Di Liegro del 12.09.2016, rep. 3447/---, trascritto il 16.09.2016 ai nn. 39323/---.

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Prezzo base d'asta</b>  | <b>Euro 423.000,00</b> |
| <b>Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.</b> | <b>Euro 317.250,00</b> |
| <b>Aumento minimo in caso di gara tra piu' offerenti</b>         | <b>Euro 10.000,00</b>  |

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **Tempi, modi e contenuto**

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di **offerta di acquisto** esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)). L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale), il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579, 3° comma c.p.c., deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 03 marzo 2025.

3. L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere, in particolare:
- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
  - I dati della procedura esecutiva (n. di R.G., anno della procedura), la descrizione sintetica del bene oggetto dell'offerta, il numero del lotto o se si tratta di lotto unico; la data e l'ora dell'inizio delle operazioni di vendita;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
  - i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
  - l'indicazione del **prezzo offerto che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta** indicato nel presente avviso;
  - l'indicazione della somma versata a titolo di **cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto.**
  - i dati di versamento della cauzione (data, numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l'indicazione del termine per il pagamento del saldo prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del regolamento di partecipazione alla vendita contenuto nel presente avviso, e di averne compreso ed accettato il contenuto.
4. All'offerta dovranno essere allegati:
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento **dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;** la causale del bonifico dovrà essere: **“Proc. Esecutiva n. 62/2022R.G.E. lotto unico versamento cauzione”**;
  - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata (per atto pubblico o scrittura privata autenticata) al soggetto che effettua l'offerta;
5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale e dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.
6. **Il file contenente l'offerta**, con i relativi documenti allegati, il quale viene generato al termine della procedura guidata di cui al predetto modulo web ed assume la denominazione “offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m” (ove i caratteri “x” rappresentano il numero di dieci cifre che viene attribuito in automatico dal sistema al *file* da esso generato) **va inviato all'indirizzo PEC** del Ministero della Giustizia



**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), al menù "pagamenti PagoPA –utenti non registrati", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia** comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, ( che si verifichino nell'ultimo giorno utile) l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: [francesca.iacomino@odcecnapoli.it](mailto:francesca.iacomino@odcecnapoli.it).

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

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

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP\\_23112018.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf)

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società

### **Precisazioni importanti concernenti la cauzione**

7. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell'offerente, necessariamente in unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, esso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause. Si precisa, a tal riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

### **Condizioni di validità delle offerte**

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **Esame delle Offerte**

L'esame delle offerte avrà luogo tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso un collegamento operato presso lo studio del Professionista delegato.

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

9. Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**04 febbraio 2025 alle ore 15:30**) una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **Gara tra gli offerenti**

10. In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo di euro 10.000,00.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ✓ ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- ✓ la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- ✓ **la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.**
- ✓ Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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 sedici prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE.

- ✓ Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
- ✓ La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.
- ✓ Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati nel paragrafo di seguito.

### **Criteri di valutazione delle offerte**

11. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti si terrà conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) dell'entità del prezzo offerto, 2) quindi, a parità di prezzo offerto, dell'entità delle cauzioni prestate; quindi, a parità di prezzo e cauzioni prestate, del minor termine indicato per il versamento del prezzo, 4) infine, a parità delle tre condizioni precedenti, della priorità temporale nella presentazione delle offerte. Nel caso in cui sia presentata un'unica offerta, essa sarà senz'altro accolta nel caso in cui sia formulata per importo pari o superiore al prezzo base suindicato; se l'offerta unica dovesse risultare inferiore a tale valore purché in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) o nell'offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all'esito della gara tra i diversi offerenti risulti inferiore al prezzo base suindicato, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

### **OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE**

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "Procedura esecutiva rge 62/2022 Tribunale Napoli", utilizzando l'IBAN che sarà

successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico), oppure mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla “Tribunale Napoli Procedura esecutiva n. 62/2022RG” da consegnare al professionista delegato, unitamente alle spese di vendita e di cancellazione delle formalità (nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista), mediante assegno circolare non trasferibile intestato non trasferibili intestati alla “Tribunale Napoli Procedura esecutiva n. 62/2022 RG”.

Essendo il bene gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo ha luogo con le seguenti modalità: i) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all’80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l’aggiudicatario verrà dichiarato decaduto, l’aggiudicazione verrà revocata, e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all’art. 587 c.p.c.. In ogni caso l’aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione.

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell’art. 571 c.p.c., per tutti i lotti o per alcuni di essi, ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA ED ULTERIORI PRECISAZIONI**

13. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono esse compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
14. 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, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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.
15. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza in bollo.
16. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita, si rinvia alle vigenti norme di legge.

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

17. La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge. Con riferimento all'IVA, si segnala che il debitore esecutato ha la facoltà di esercitare l'opzione di imponibilità IVA (riferimento D.P.R. 633/1972). L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al

D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo. Qualsiasi agevolazione fiscale richiesta al professionista delegato è subordinata al vaglio dell'Ufficio delle Entrate ricevente.

### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

18. Adempimenti pubblicitari:

- L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno consultabili sul portale delle vendite pubbliche almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet [casa.it](http://casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji.it](http://Kijiji.it) almeno quaranta giorni prima della data fissata per la vendita.
- almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile .

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche. Si precisa che 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.

Per informazioni sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al giovedì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/7760228).

Napoli, li 14 dicembre 2025

Il professionista delegato  
(*Dott.ssa Francesca Iacomino*)