

**Tribunale di Napoli**  
**XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo - R.G.E. n.926/2014**

**AVVISO DI VENDITA**

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

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n. 26 (tel. 081-5521624), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nelle procedure riunite in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo del 12.11.2024;

- visto il D. L. n.83/2015 convertito con modificazioni in L. 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 lege 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 Ludovica Russo in data 12.11.2024;

- 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 **15 APRILE 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 costituente **LOTTO UNICO** di seguito descritto, 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 **14 aprile 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 ALL'IMMOBILE IN VENDITA**

**Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:**

**LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita in Napoli, al Vico San Domenico Maggiore n.9, piano terra, interno n.12, con ingresso dall'androne del fabbricato, composta da un disimpegno, un ambiente soppalcato destinato ad uso ufficio, tre vani-laboratorio, un corridoio, uno spazio utilizzato come spogliatoio, dotato di antibagno, di due piccoli servizi igienici e di un piccolo deposito finestrato.

**Confini** - L'unità immobiliare confina ad Ovest con Vico San Domenico Maggiore, a Nord con Via Francesco De Sanctis, ad Est e Sud con androne e cortile interno del Palazzo di Sangro.

**Dati catastali** - L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Napoli, Sez. SGU, foglio 1, particella 29, **sub 104**, z.c. 12, **categoria C/3**, classe 1, consistenza 180 mq, superficie catastale 196 mq, rendita catastale € 2.277,57.

**Superfici** - Superficie commerciale totale 191 mq.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE: € 442.500,00 (quattrocentoquarantaduemilacinquecento/00).**

**Offerta minima presentabile: € 331.875,00 (trecentotrentunomilaottocentosettantacinque/00).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 8.000,00 (ottomila/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 € 442.500,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 331.875,00 (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 € 331.875,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

**Ubicazione, accesso e pertinenze.**

L'unità immobiliare in oggetto è parte di **Palazzo di Sangro di San Severo**, la cui costruzione risale al XVI secolo, quando fu eretto per volontà di Giovan Francesco Paolo di Sangro, primo principe di San Severo, come residenza della casata, su disegni dello scultore e architetto Giovanni Merliano da Nola.

Nel cortile interno si articolano due casse scale a servizio dei piani soprastanti. A sinistra dell'androne d'ingresso dell'edificio, al piano terra, è ubicata la porta di caposcala dell'immobile, cui si accede da sei gradini in piperno.

I tre vani laboratorio sono dotati di ampie finestre con affaccio su Vico San Domenico Maggiore, mentre l'ambiente ufficio presenta una finestra con affaccio sul cortile interno; infine, il locale deposito e il bagno principale sono dotati di una piccola apertura ciascuno, entrambe su Via De Sanctis.

Gli spazi comuni condominiali sono: cassa scale, cortile interno e lastrico solare.

**Provenienza e stato di occupazione.**

**A) In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

Alla società esecutata l'immobile in oggetto, allora riportato in C.F. alla Sez. SGU, foglio 1, p.lla 29, **sub 15**, **categoria A/4**, è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Valerio Pantano di Roma in data 12 novembre 1997 (rep. n. 42113 - racc. n. 10377), trascritto in data 14 novembre 1997 ai nn. 20719/14239. Come si legge nel predetto atto, il trasferimento è stato sottoposto alla condizione sospensiva, consistente nel mancato esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, per cui la vendita è stata denunciata al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, ai sensi dell'art. 30 e seguenti della Legge 1.06.1939 n.1089, in relazione alla prelazione spettante al Ministero, cui è stato notificato l'atto. Non avendo il Ministero esercitato il diritto di prelazione, la condizione sospensiva è stata cancellata con domanda di

di annotazione n.261 del 2 febbraio 1998.

Ai precedenti proprietari l'immobile in oggetto, riportato in C.F. alla Sez. SGU, foglio 1, p.lla 29, **sub 15, categoria A/4**, era prevenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Elio Bellecca di Napoli in data 9 ottobre 1989 (rep. n. 25244 - racc. n.5864, trascritto in data 16 ottobre 1989 ai nn. 21280/13780.

**B) Quanto allo stato di occupazione**, l'immobile è occupato da terzo senza titolo opponibile alla procedura.

### **Situazione catastale.**

Dalle visure catastali storiche eseguite e dalla documentazione reperita dall'Arch. Raimondo Viola risulta quanto di seguito.

*Dati catastali attuali e situazione degli intestati.*

L'unità immobiliare è attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. SGU, foglio 1, p.lla 29, sub 104, z.c. 12, cat. C/3, cl. 1, consistenza 180 mq, superficie catastale 196 mq, rendita € 2.277,57, Vicoletto San Domenico Maggiore n.9, piano T, in ditta alla società eseguita in proprietà per 1000/1000.

*Cronistoria catastale.*

Di seguito le variazioni catastali succedutesi nel tempo, come riportate nella relazione di stima.

- Variazione del 16.09.2002 p.llo 514506, in atti il 16.09.2002: l'unità immobiliare ha variato la destinazione d'uso, quindi la categoria catastale, da A/2 (abitazione di tipo civile) a C/3 (laboratori per arti e mestieri). In tale occasione il subalterno è variato da sub 15 a sub 104. Anche la planimetria catastale è stata modificata: in particolare, il vano contenente la cucina e il bagno sono stati ristrutturati per ricavare uno spogliatoio, un antibagno e due servizi igienici.
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992: la rendita catastale è variata da Lire 1.575.000 a € 813,42.
- Variazione del 22.10.1990 in atti dal 16.09.1998 per diversa distribuzione degli spazi interni: il numero dei vani varia da 5,5 a vani 7,5.

*Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.*

Come esposto nella relazione di stima, la planimetria catastale, redatta in data 16.09.2002, è perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi.

### **Situazione urbanistica ed edilizia.**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Raimondo Viola e dai relativi allegati, risulta quanto di seguito.

*Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Nella Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.06.204, l'edificio ricade nella zona A - insediamenti di interesse storico.

Si riportano di seguito sono riportate destinazioni, classificazioni e vincoli, come indicate nella relazione di stima:

- Tavola 6 - Zonizzazione - l'edificio ricade in Zona A - insediamenti di interesse storico; -
- Tavola 7 - Centro Storico: classificazione tipologica - unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte, regolamentata dall'art. 64 delle norme di attuazione del PRG;
- Tavola 8 - Specificazioni - nessuna;
- Tavola 13 - l'immobile è sottoposto ai vincoli paesaggistici ex L. n.1497/39 e L. n.431/1985;
- Tavola 14 - vincoli e aree di interesse archeologico - ricade in area di interesse archeologico.

### *Conformità urbanistica ed edilizia.*

L'edificazione di Palazzo di Sangro di San Severo risale al XVI secolo, per cui l'immobile in oggetto è conforme sotto il profilo della liceità urbanistica ed edilizia. Fino all'anno 1997 l'immobile è stato utilizzato come abitazione. In seguito, dopo l'acquisto ad opera della società esecutata in data 12.11.1997, esso ha subito un cambio di destinazione d'uso, venendo utilizzato come laboratorio artigianale, fino ad oggi. Attualmente presenta destinazione catastale C/3 (laboratorio per arti e mestieri) ed è appunto effettivamente utilizzato come laboratorio per la realizzazione ed il restauro di strumenti musicali ad arco.

L'esperto stimatore, accertata la liceità edilizia, ha eseguito ricerche presso gli enti preposti al fine di risalire al titolo edilizio avente come oggetto la regolarizzazione del predetto cambio di destinazione d'uso. Ha tuttavia reperito soltanto documentazione trasmessagli dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici di Napoli, attestante la richiesta del cambio di destinazione d'uso da parte della società esecutata, con il conseguente nulla osta ad eseguire i lavori; documentazione però priva dei grafici obbligatori di accompagnamento alla domanda, perché andati perduti.

Pertanto, come esposto in perizia: da un lato, non vi sono titoli edilizi completi ed attendibili in forza dei quali possa considerarsi regolarizzato il cambio di destinazione d'uso dell'immobile; dall'altro lato, l'irreperibilità di qualunque titolo edilizio non consente neanche di risalire all'eventuale conformità del sopralco nel vano ufficio (titoli che dovrebbero essere stati rilasciati in concerto tra il Comune di Napoli e la Soprintendenza, essendo l'immobile vincolato).

Alla stregua di tanto, l'Arch. Raimondo Viola ha concluso che il sopralco è da considerare abusivo e, di conseguenza, ne ha previsto la demolizione, mentre è invece possibile sanare il cambio di destinazione d'uso mediante Accertamento di Conformità Urbanistica ed Edilizia (artt. 36 e 37, DPR n.380/01 s.m.i.).

### **Vincolo di bene culturale in favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Condizione sospensiva.**

L'immobile in oggetto è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui agli artt. 59, 60, 61, 62 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (e, precedentemente, di cui alla abrogata L. n.1089 del 1939). Detta normativa prevede, in particolare, il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile a favore del Ministero, da esercitarsi entro sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento prevista dall'art. 59 (art. 61, comma1). In pendenza di tale termine, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente al mancato esercizio della prelazione (art. 61, comma 4), sicché il successivo esercizio della prelazione da parte dello Stato determina l'inefficacia *ab origine* del decreto di trasferimento. Alla stregua delle sopracitate norme, il decreto di trasferimento verrà notificato nei modi e nei termini di legge al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Campania, per l'eventuale esercizio della prelazione *de qua* da parte dell'amministrazione competente e rimane condizionato sospensivamente al mancato esercizio della prelazione nei termini di legge.

### **Ulteriori vincoli.**

Nella Tavola 13 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.06.204, si evince che il Palazzo in cui è ubicato l'immobile in oggetto è sottoposto ai vincoli paesaggistici *ex* Legge n.1497 del 1939 ed *ex* Legge n.431 del 1985.

Il Palazzo di Sangro, di cui è parte l'immobile in oggetto, rientra nel patrimonio UNESCO.

### **Situazione condominiale.**

Come esposto nella relazione di stima, è formalmente costituito il condominio e sussistono morosità a titolo di oneri condominiali insoluti, ai sensi dell'art. 63, comma 4, *disp. att.*, cod. civ.; la quota condominiale ordinaria è di € 109,00 al mese.

### **Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO UNICO.**

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Raimondo Viola ha determinato in € 543.777,00 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, tenendo conto della sua attuale destinazione a laboratorio per arti e mestieri. Ha quindi applicato le decurtazioni indicate in perizia, a titolo di: spese complessive per Accertamento di conformità urbanistica ed edilizia (€ 15.297,99); costo per demolizione soppalco abusivo (€ 2.200,00); importo rate condominiali arretrate ultimi due anni (€ 2.616,00). E' così pervenuto al valore di € 520.663,01, cui ha applicato una ulteriore riduzione del 15% (€ 78.099,45), per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita.

In definitiva, l'esperto ha determinato il valore finale (arrotondato) in € **442.500,00**, che costituisce il prezzo base del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € **331.875,00**.

### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Raimondo Viola.**

Per una più completa descrizione del cespite in vendita costituente Lotto Unico, 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 della **Relazione di stima, con relativi allegati**, redatta dall'Arch. Raimondo Viola, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima, con allegati, è visionabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile, G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo, R.G.E. n.926/2014, allegata al fascicolo della esecuzione, nonchè sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://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, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

\*\*\*\*\*

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **1.- Disposizioni generali.**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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/>), nonchè anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://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 € 331.875,00) 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 società ASTALEGALE.net 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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](mailto: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 ASTALEGALE.net S.p.A.**, aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente codice

**IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672**

(I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZEROZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.266/22 R.G.E. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che **L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBAIA 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.spazioaste.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 € 331.875,00;
- 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 **17 aprile 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 **18 aprile 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 delibazione 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.926/2014*"

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 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, dovrà versare una somma a titolo forfettario (fondo-spese) 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, anche tenuto conto dell'eventuale opzione per l'imposizione IVA da parte della società esecutata; il tutto secondo quanto comunque verrà determinato dal professionista delegato.

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

- 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;
- ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Napoli Proc. RGE n.926/2014*"

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

#### **11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.**

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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.

#### **12.- Liberazione dell'immobile.-**

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto.

Precisamente, come da ordinanza di delega, 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 previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### **13.- 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 a: 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.

#### **14.- 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.

#### **15.- 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti internet [casa.it](http://casa.it) e [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://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.

**16.- Rinvio.**

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

**17.- 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](mailto:avvborrelli@yahoo.it)).

Napoli, 10 gennaio 2025

Il professionista delegato  
Avv. Pasquale Borrelli