

Tribunale di Napoli
V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n.192/2021

TERZO 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 procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. Dr. Gabriele Montefusco del 7 giugno 2022

- visto il Decreto Legge 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 lege n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli – Area Esecuzioni;
- letti gli atti della procedura esecutiva in epigrafe e vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dal G.E. Dr. Gabriele Montefusco il 7 giugno 2022;
- visto il provvedimento del G.E. Dr. Gabriele Montefusco dell'11 dicembre 2023, con il quale, tra l'altro, ha disposto che il professionista delegato provveda "a fissare nuovo tentativo di vendita con il ribasso di 1/4 per i lotti nn. 3-4-8-9";
- 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 prezzo base del presente esperimento di vendita

avvisa

che il giorno **17 GIUGNO 2025** alle ore **15:00** con il **prosieguo**, 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., degli immobili costituenti **LOTTO TRE, LOTTO QUATTRO, LOTTO OTTO E LOTTO NOVE** tra quelli pignorati, 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 **16 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.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

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

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.doauction.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 (<https://www.doauction.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

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

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 indicato sotto per ciascuno dei lotti in vendita) 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, 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 EDICOM SERVIZI S.r.l., 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 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 ex art.15 primo co. 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
- **esclusivamente** nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ex art.15 primo co. DM 32/2015, 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 **EDICOM SERVIZI S.r.l.**, aperto presso la **BANCA SELLA** e dedicato al **Tribunale di Napoli** recante il seguente **CODICE IBAN**:

IT 67F 03268 04607 052737800863

Il bonifico, con causale *"Proc. Esecutiva n.192/2021 RGE versamento cauzione Lotto n. ... "*, dovrà essere effettuato in modo tale che **L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBIA LUOGO ENTRO LE ORE 23.59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA**, con l'avvertimento che **il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente** quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche 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 deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

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

7.- Esame delle offerte.

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

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali

contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

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 sotto stabilito per ciascuno dei Lotti in vendita (cd. valore d'asta);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate sopra.

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 cpc. 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 online 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** sotto 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 **19 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 **20 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.192/2021 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 bene 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 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. oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. RGE n.192/2021 Lotto ...".

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.

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

11.- 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.

12.- 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.

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

13.- 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 presente procedura.

Pertanto, 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.

14.- 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 ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; 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 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

15.- 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.

16.- 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.

17.- Rinvio.

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

18.- 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 alla situazione urbanistico/edilizia ed allo stato di occupazione, 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).

NOTIZIE RELATIVE ALL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE IN VENDITA

Ubicazione e descrizione.

Il compendio immobiliare in vendita, suddiviso dall'esperto nei venti lotti di seguito riportati, è ubicato in Napoli, *quartiere Ponticelli*, alla Via Angelo Camillo De Meis n.181. Precisamente, il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto (composti da appartamenti, locali box auto e depositi) è costituito dal complesso residenziale denominato "Parco Corallo", avente accesso principale, carrabile e pedonale, attraverso un cortile comune, dalla Via Angelo Camillo De Meis, ed accesso secondario, esclusivamente pedonale, attraverso la Via Vittorio Cinquegrana, strada privata alla particella 713 del foglio 161.

Il livello interrato, adibito ad autorimessa, allo stato si presenta non ancora ultimato ed oggetto di lavori edili.

Provenienza.

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

A) Con atto di associazione in partecipazione con scopo specifico e compravendita a rogito del Notaio Paolo Morelli di Napoli del 23 ottobre 2013 (rep. 128950 - racc. 25351), trascritto in data 20 novembre 2013 ai nn.33685/24178, la società esecutata [... *omissis* ...], tra l'altro, allo scopo di completare la costruzione e di vendere a terzi gli immobili realizzati, ha acquistato dalla società [... *omissis* ...] il compendio immobiliare composto da suolo edificatorio in Napoli, alla Via Angelo Camillo De Meis, senza numero civico (già Via Provinciale Napoli Ottaviano), della superficie catastale di 2.364 metri quadrati, con sopra insistente un fabbricato in corso di costruzione "*per il quale alla data odierna sono state completamente realizzate le strutture del piano terra*"; suolo riportato in Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 161, particella 714, ente urbano, superficie are 23,64.

B) La società [... *omissis* ...], a sua volta, con atto a rogito del Notaio Guido Criscuolo di Napoli del 29 luglio 2011 (rep. 16412 - racc. 8997), trascritto in data 5 agosto 2011 ai nn.24016/16807, aveva acquistato dai sigg.ri [... *omissis* ...], ciascuno per la propria quota di 1/2 ed entrambi congiuntamente per l'intero, il compendio immobiliare sito in Napoli, Via A. C. De Meis (già Via Provinciale Napoli Ottaviano), "*costituito da intero ampio locale ad uso deposito, sviluppantesi al solo piano terra, con annessa pertinenziale area scoperta ubicata su tre lati del locale stesso*"; immobile, unitamente all'area scoperta, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, particella 714, Via Comunale Ottaviano, piano T, cat. C/2 (con la precisazione, nella nota di trascrizione, che l'immobile in oggetto, unitamente alle annesse parti scoperte, trovava esatta rispondenza nel Catasto Terreni del Comune di Napoli, foglio 161,

particella 714, ente urbano, are 23.64, priva di reddito, giusta tipo mappale n.17988 del 31.12.1997).

C) Ai sigg.ri [... omissis ...] la suddetta consistenza, censita in Catasto Fabbricati, alla Sez. Urb. PON, foglio 15, particella 714, C/, era pervenuta nel seguente modo:

- per i diritti pari ad 1/18 ciascuno, in virtù di successione legittima al padre, sig. [... omissis ...] deceduto ab intestato a Napoli il 14.05.1997, lasciando a succedergli come unici eredi legittimi, tali risultanti dalla denuncia di successione, la moglie, sig.ra [... omissis ...], ed i sopracitati figli [... omissis ...]. La relativa Denuncia di successione è stata presentata presso l'Ufficio delle successioni di Napoli in data 12 novembre 1997, classificata al n.7720 del volume 3972 e trascritta in data 6 luglio 2001 ai nn.15027/10276. L'accettazione tacita della predetta eredità è stata trascritta in data 5 agosto 2011 ai nn.24015/16806.
- per i diritti complessivamente pari a 9/18, per acquisto fattone, in comune e pro indiviso, vigente per entrambi il dichiarato stato civile libero, dalle zie, sigg.re [... omissis ...], in virtù dell'atto a rogito del Notaio Olga Di Zenzo di Napoli del 5 giugno 1998 (rep. 62965 - racc. 8953), trascritto in data 24 giugno 1998 ai nn.11488/7890;
- per i diritti complessivamente pari a 3/18, in comune e pro indiviso, in donazione dalla zia, sig.ra [... omissis ...], in virtù dell'atto a rogito del Notaio Olga Di Zenzo di Napoli del 5 giugno 1998 (rep. 62966 - racc. 8954), trascritto in data 24 giugno 1998 ai nn.11489/7891.
- per i diritti complessivamente pari a 3/18, in comune e pro indiviso, in donazione dalla zia, sig.ra [... omissis ...], in virtù dell'atto a rogito del Notaio Olga Di Zenzo di Napoli del 5 giugno 1998 (rep. 62967 - racc.8955), trascritto in data 24 giugno 1998 ai nn.11490/7892.
- per i diritti complessivamente pari ad 1/18, in comune e pro indiviso, in donazione dalla madre, sig.ra [... omissis ...], in virtù dell'atto a rogito del Notaio Olga Di Zenzo di Napoli del 5 giugno 1998, rep. 62968 - racc. 8956, trascritto in data 24 giugno 1998 ai nn.11491/7893. Il tutto come gravato dal diritto di usufrutto uxorio a favore della sig.ra [... omissis ...]; l'usufrutto si è poi consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della sig.ra [... omissis ...], avvenuto in Napoli il 6.01.2005.

D) Ai sigg.ri [... omissis ...], il suolo su cui fu edificato il locale, censito in Catasto Fabbricati, alla Sez. PON, foglio 15, particella 714,, originariamente censito al Catasto Terreni al foglio 161, particella 211, era pervenuto in virtù di successione legittima del padre, sig. [... omissis ...], deceduto ab intestato a Napoli il 19.11.1946, lasciando a succedergli quali unici eredi legittimi, tali risultanti dalla denuncia di successione, il coniuge sig.ra [... omissis ...] ed i predetti figli minori [... omissis ...]. Denuncia di successione presentata presso l'Ufficio delle successioni di Napoli, classificata al n.226 del volume 1140, e trascritta in data 6 dicembre 1947 nn.25387/19098, e successiva Denuncia presentata presso l'Ufficio delle successioni di Napoli, classificata al n.619 del volume 2801, e trascritta in data 29 febbraio 1984 ai nn.5571/4434). In data 14 marzo 1947 nn.5608/4301 risulta trascritta l'accettazione con beneficio di inventario della detta eredità.

E) Infine, al predetto sig. [... omissis ...], il suddetto fondo (descritto come fondo rustico arbustato seminativo, denominato San Pietro, con fabbricato rurale, sito in Comune di Ponticelli, di ha 43.66.29), era pervenuto in virtù di successione testamentaria alla madre, sig.ra [... omissis ...], deceduta il 20.01.1926 in Camposano (Caserta), regolata da testamento olografo del 29 gennaio 1912, pubblicato giusta verbale a rogito del Notaio Enrico Talamo, trascritto in data 22 giugno 1926 nn.13542/9145. Denuncia di successione trascritta in data 24 luglio 1926 nn.16822/11069.

Situazione catastale.

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

1) Cronistoria catastale della particella di terreno.

La particella di terreno su cui sorge il fabbricato in cui ricade il compendio pignorato è censita in NCT al foglio 161, p.lla 922, ente urbano. Essa ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Con Tipo Mappale del 10/02/2014 Pratica n.NA0051677 in atti dal 10/02/2014 presentato il 10/02/2014 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n.51677.1/2014) e successivo Tipo Mappale del 03/12/2015 Pratica n. NA0515980 in atti dal 03/12/2015 presentato il 03/12/2015 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 515980.1/2015) viene soppresso il precedente identificativo foglio 161, p.lla 714, ENTE URBANO, per generare l'immobile alla p.lla 922;
- Con TIPO MAPPALE del 31/12/1997, in atti dal 31/03/2000 (n. 17988.1/1997), viene soppresso il precedente immobile al foglio 161, p.lla 211, ORTO IRRIGUO, per generare, tra altri, l'ENTE URBANO alla p.lla 714.
- Infine, con FRAZIONAMENTO del 02/04/1981, in atti dal 23/03/1995 (n. 205.900/1981), viene variato l'originario immobile al foglio 161 p.lla 211 di 1 ha 37 are 30 ca per generare, tra altri, l'immobile alla p.lla 211 di 60 are 64 ca.

2) Cronistoria catastale al Catasto Fabbricati.

Quanto all'urbano, i beni immobili pignorati hanno subito le seguenti variazioni:

- in seguito a COSTITUZIONE del 13/02/2014, Pratica n. NA0057441 in atti dal 13/02/2014 (n. 628.1/2014), viene costituito l'originario immobile alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, sub 1, categoria F1, piano T.
- in seguito a Variazione del 03/03/2016, Pratica n. NA0093389 in atti dal 03/03/2016, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48189.1/2016), viene soppresso l'immobile originario per generare gli immobili staggiti ai subalterni indicati nell'atto di pignoramento, categoria F/3;
- in seguito a ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/04/2021, Pratica n. NA0087766 in atti dal 23/04/2021 (n. 36828.1/2021), gli immobili staggiti adibiti ad abitazione vengono censiti con i dati di classamento, categoria (A/2), consistenza, vani e rendita.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Erminia Sicignano e dai relativi allegati, cui si rinvia, risulta quanto di seguito.

Strumentazione urbanistica.

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio immobiliare in vendita è collocato nella Zona "B, sottozona Bb - espansione recente" art. 31 e 33 - della Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004. La zona in cui il fabbricato è ubicato, ricade in: ambito n.18 - Ponticelli degli ambiti PUA della Variante al PRG art. 149; nella Zona III della zonizzazione acustica "Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali"; in area stabile della TAV. 12 del PRG Vincoli geomorfologici; in superficie conica - pendenza 1:20 del vincolo aeroporto - Legge 58/1963.

Autorizzazioni urbanistiche.

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio in vendita è stato edificato in virtù di:

- Permesso di Costruire di cui alla Disposizione Dirigenziale n.308 del 25.6.2009, Pratica 38/2007, rilasciato "per un intervento di sostituzione edilizia... per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato, con destinazione residenziale, previa la demolizione di un capannone industriale. Nello specifico si prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica costituito da sette piani fuori terra a

destinazione residenziale per un totale di 34 appartamenti oltre ad un piano interrato destinato a parcheggio per un totale di 34 posti auto unitamente a parte dell'area pertinenziale esterna".

- Permesso di costruire di cui alla Disposizione Dirigenziale n.461 del 23.9.2011, Pratica edilizia n. 42/2010, per un intervento di sostituzione edilizia alla via De Meis n.181 in NCEU sezione PON foglio 15 p.lla 714. *"Il nuovo progetto, in variante e sostituzione a quanto autorizzato con disposizione dirigenziale n. 308 del 25 giugno 2009, prevede la demolizione di un capannone e la realizzazione di un edificio in cemento armato composto da un unico blocco che si sviluppa per sette piani fuori terra per un totale di n. 56 unità immobiliari oltre un piano interrato destinato a parcheggi per un totale di n.45 box auto. Il progetto prevede la sistemazione dell'area esterna destinata in parte a parcheggio a raso per n. 20 posti auto ed in parte a verde, con esclusione della piantumazione della specie di palma così come prescritto dalla Commissione edilizia nel parere espresso in data 10 febbraio 2011".*
- Variante al permesso di costruire n.461 del 23.9.2011 di cui alla Disposizione Dirigenziale n. 129 del 21.3.2012, Pratica edilizia 605/2011, per un intervento di sostituzione edilizia alla via De Meis n.181 in NCEU sezione PON foglio 15 p.lla 922 *"per la realizzazione di un fabbricato residenziale, per la modifica della rampa d'accesso al piano interrato che sarà posizionata diversamente ed avrà uno sviluppo di m 14,60x m 5,74 con pendenza inferiore al 20%; la diversa distribuzione del piano interrato con la realizzazione di n.44 box auto e n.40 cantinole; la riduzione da 20 a 18 dei posti auto scoperti nell'area cortilizia. Si prescrive che siano realizzate le vie di esodo, indicate in rosso nei grafici, in conformità al parere dei Vigili del Fuoco espresso con nota prot. 3253 del 20 febbraio 2012".*
- Variante al permesso di costruire n.129 del 21.3.2012 di cui alla Disposizione Dirigenziale n.1627 del 10.2.2017, Pratica edilizia n. 472/2015 *"per un intervento finalizzato al diverso orientamento della rampa di accesso al livello garage e la diversa distribuzione degli ambienti soprastanti e permesso di costruire per la nuova distribuzione dei locali garage e delle aree esterne, alla via De Meis n.181 in NCEU sezione PON foglio 15 p.lla 922".*

Situazione condominiale.

Il compendio immobiliare in vendita è parte di un fabbricato (Parco Corallo) di nuova costruzione, il cui Condominio è stato costituito solo nel mese di settembre 2024.

LOTTO TRE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO TRE - Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Angelo Camillo De Meis n.181, costituita da:

1. **appartamento** posto al primo piano della scala B, composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, oltre due balconi;
2. **locale box auto** al piano interrato, composto da un unico vano.

Confini - L'appartamento confina a nord con proprietà aliena sub 125 e corte di proprietà aliena sub 4, a sud con corte di proprietà aliena sub 4 e immobile sub 7, ad est con immobile sub 9 e vano scala sub 123, ad ovest con area comune sub 122. Il locale box auto confina a nord con corsia di manovra sub 121, a sud con immobile sub 93, ad est con corsia di manovra sub 121, ad ovest con immobile sub 92.

Dati catastali - L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 8**, z.c. 9, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 555,19. Il locale box auto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 94**, cat. F/3.

Superficie - superficie lorda commerciale 86,00 mq.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 92.250,00 (novantaduemiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima presentabile: € 69.187,50 (sessantanovemilacentottantasette/50).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 4.000,00 (quattromila/00).

Stato di occupazione.

L'appartamento con il locale box auto in oggetto è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Situazione catastale.

Dalla relazione di stima, con allegata documentazione catastale, alla quale si rinvia, risulta, tra l'altro, quanto di seguito.

Dati catastali attuali e situazione degli intestati.

L'appartamento in oggetto è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 8**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 555,19, Via Camillo De Meis n.181, scala B, piano 1, in ditta alla società eseguita in proprietà per la quota di 1/1. Il locale box auto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 94**, cat. F/3. Via Camillo De Meis n.181, piano S1, in ditta alla società eseguita in proprietà per la quota di 1/1.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Dal confronto tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi, quanto all'appartamento in oggetto, l'Arch. Erminia Sicignano ha rilevato la sussistenza di difformità catastali consistenti nella realizzazione di una veranda sul balcone n.1. Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario, solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, trattandosi di opere realizzate senza titolo (cfr. *infra*)

Quanto poi al locale box auto, l'esperto ha evidenziato che allo stesso non è ancora associata alcuna planimetria catastale in quanto l'immobile risulta ancora in corso di costruzione (categoria catastale F/3); in ogni caso, lo stato dei luoghi rinvenuto coincide con l'elaborato planimetrico. Solo ultimate le opere sarà possibile provvedere alla presentazione della planimetria catastale, mediante DOCFA, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Dalla perizia di stima e dai relativi allegati, risulta quanto di seguito.

Regolarità urbanistico-edilizia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di cui al permesso a costruire (pratica edilizia n. 472/2015), quanto all'appartamento, l'esperto ha riscontrato la sussistenza di difformità consistente nella realizzazione di una veranda sul balcone n.1. A parere dell'esperto, detta difformità è insanabile, per cui occorre provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione della veranda, a cura e spese dell'aggiudicatario. Come esposto sopra, in seguito alla regolarizzazione urbanistica sarà poi possibile, a cura e spese dell'aggiudicatario, effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Quanto al locale box auto, l'esperto ha precisato che non sussistono difformità.

Gravami.

Sull'immobile in oggetto grava trascrizione di preliminare di compravendita eseguita dopo la trascrizione del pignoramento e, quindi, non opponibile alla procedura.

LOTTO QUATTRO

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO QUATTRO - Piena ed esclusiva proprietà di appartamento sito in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Angelo Camillo De Meis n.181, scala B, piano secondo

piano della scala B, composto da vano pranzo/ cucina, due camere, un bagno, oltre tre balconi.

Confini - L'appartamento confina a nord con vano scala sub 123 ed immobile di proprietà aliena sub 12, a sud con corte comune sub 122 e rampa carrabile sub 121, ad est con immobile di proprietà aliena sub 10, ad ovest con area scoperta sub 3.

Dati catastali - riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON foglio 15, p.lla 922, **sub 11**, z.c. 9, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 444,15.

Superficie: superficie lorda commerciale 56,00 mq.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima presentabile: € 42.187,50 (quarantaduemilacentottantasette/50).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 4.000,00 (quattromila/00).

Stato di occupazione.

L'appartamento con il locale box auto in oggetto è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Situazione catastale.

Dalla relazione di stima, con allegata documentazione catastale, alla quale si rinvia, risulta, tra l'altro, quanto di seguito.

Dati catastali attuali e situazione degli intestati.

L'appartamento in oggetto è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 11**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 444,15, Via Camillo De Meis n.181, scala B, piano 2, in ditta alla società eseguita in proprietà per la quota di 1/1.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Dal confronto tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi, l'Arch. Erminia Sicignano ha rilevato la sussistenza delle seguenti difformità catastali:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni (spostamento cucina);
- 2) realizzazione di una veranda sul balcone n.3.

Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario, solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, in quanto le opere di cui ai punti 1) e 2), sono state realizzate senza titolo (cfr. *infra*)

Situazione urbanistica ed edilizia.

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

Regolarità urbanistico-edilizia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di cui al permesso a costruire (pratica edilizia n. 472/2015), l'esperto ha riscontrato la sussistenza delle seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni (spostamento cucina);
2. realizzazione di una veranda sul balcone n.3.

A parere dell'esperto, la difformità di cui al punto 1) relativa alla diversa distribuzione spazi interni, è sanabile, a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, previa rimozione della veranda di cui al punto 2) e previo pagamento di una sanzione pecuniaria. Per la difformità di cui al punto 2), invece, occorre provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione della veranda, a cura e spese dell'aggiudicatario. Come esposto sopra, in seguito alla regolarizzazione urbanistica sarà possibile, a cura e spese dell'aggiudicatario, effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Gravami.

Sull'immobile in oggetto grava trascrizione di preliminare di compravendita eseguita dopo la trascrizione del pignoramento e, quindi, non opponibile alla procedura.

LOTTO OTTO

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO OTTO - Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Angelo Camillo De Meis n.181, costituita da:

- 1) **appartamento** posto al quarto piano della scala B, composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, oltre due balconi;
- 2) **locale box auto** al piano interrato, composto da un unico vano.

Confini - L'appartamento confina a nord con proprietà aliena sub 125 e corte di proprietà aliena sub 4, a sud con corte di proprietà aliena sub 4 e immobile sub 19, ad est con immobile sub 21 e vano scala sub 123, ad ovest con area comune sub 122. Il locale box auto confina a nord con immobile sub 77, a sud con immobile sub 75, ad est con corsia di manovra sub 121, ad ovest con terrapieno.

Dati catastali: L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 20**, z.c. 9, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 555,19. Il locale box auto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 76**, cat. F/3.

Superficie: superficie lorda commerciale 87,00 mq.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 93.750,00 (novantatremilasettecentocinquanta/00).

Offerta minima presentabile: € 70.312,50 (settantamilatrecentododici/50).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 4.000,00 (quattromila/00).

Stato di occupazione.

L'appartamento con il locale box auto in oggetto è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Situazione catastale.

Dalla relazione di stima, con allegata documentazione catastale, alla quale si rinvia, risulta, tra l'altro, quanto di seguito.

Dati catastali attuali e situazione degli intestati.

L'appartamento in oggetto è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 20**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 555,19, Via Camillo De Meis n.181, scala B, piano 4, in ditta alla società eseguita in proprietà per la quota di 1/1. Il locale box auto è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 76**, cat. F/3, Via Camillo De Meis n.181, piano S1, in ditta alla società eseguita in proprietà per la quota di 1/1.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Dal confronto tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi, l'Arch. Erminia Sicignano ha rilevato che, sia per l'appartamento che per il locale box auto, lo stato dei luoghi attuale coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale.

Quanto al locale box auto, l'esperto ha evidenziato che allo stesso non è ancora associata alcuna planimetria catastale in quanto l'immobile risulta ancora in corso di costruzione (categoria catastale F/3): solo ultimate le opere sarà possibile provvedere alla presentazione della planimetria catastale, mediante DOCFA, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistica ed edilizia.

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

Regolarità urbanistico-edilizia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di cui al permesso a costruire (pratica edilizia n. 472/2015), l'Arch. Erminia Sicignano ha rilevato che, sia per l'appartamento

che per il locale box auto, non sussistono difformità, lo stato dei luoghi attuale coincidendo con quello ivi rappresentato.

Gravami.

Sull'immobile in oggetto grava trascrizione di preliminare di compravendita eseguita dopo la trascrizione del pignoramento e, quindi, non opponibile alla procedura.

LOTTO NOVE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO NOVE - Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare in Napoli, quartiere Ponticelli, alla Via Angelo Camillo De Meis n.181, costituita da:

- 1) **appartamento** posto al sesto piano della scala B, composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni, oltre due balconi;
- 2) **locale deposito** al piano interrato, composto da un unico vano, attualmente fuso sul piano fisico con l'immobile identificato al sub 115 (non oggetto di pignoramento e quindi della presente vendita).
- 3) **porzione di lastrico di copertura** al settimo piano;

Confini - L'appartamento confina a nord con vano scala sub 123 e corte comune sub 122, a sud con corte comune sub 122 e rampa carrabile sub 121, ad est con area scoperta sub 2, ad ovest con immobile sub 27. Il locale deposito confina a nord con corsia di manovra sub 121, a sud con corridoio comune sub 124, ad est con corsia di manovra sub 121, ad ovest con immobile sub 115. Il lastrico solare confina a nord con vano scala sub 123 e corte comune sub 122, a sud con corte comune sub 122 e rampa carrabile sub 121, ad est con area scoperta sub 2, ad ovest con immobile sub 31.

Dati catastali - L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 26**, z.c. 9, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 610,71. Il locale deposito è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 116**, cat. F/3. Il lastrico è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 30**, cat. F/5.

Superficie: superficie lorda commerciale 94,00 mq.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00).

Offerta minima presentabile: € 73.125,00 (settantatremilacentotrentacinque/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 4.000,00 (quattromila/00).

Stato di occupazione.

L'appartamento, con il locale deposito ed il lastrico, è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Situazione catastale.

Dalla relazione di stima, con allegata documentazione catastale, alla quale si rinvia, risulta, tra l'altro, quanto di seguito.

Dati catastali attuali e situazione degli intestati.

L'appartamento in oggetto è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 26**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 610,71, Via Camillo De Meis n.181, scala B, piano 6, in ditta alla società esecutata in proprietà per la quota di 1/1. Il locale deposito è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 116**, cat. F/3, Via Camillo De Meis n. 181, piano S1, in ditta alla società esecutata in proprietà per la quota di 1/1. Il lastrico è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 15, p.lla 922, **sub 30**, cat. F/5, Via Camillo De Meis n.181, scala A, piano 7, in ditta alla società esecutata in proprietà per la quota di 1/1.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Dal confronto tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi, l'Arch. Erminia Sicignano ha rilevato che, sia per l'appartamento che per il locale deposito, lo stato dei luoghi attuale coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale.

Quanto al locale deposito, allo stesso non è ancora associata alcuna planimetria catastale, in quanto l'immobile risulta ancora in corso di costruzione (categoria catastale F/3): solo ultimate le opere sarà possibile provvedere alla presentazione della planimetria catastale, mediante DOCFA, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Con riguardo al lastrico, si specifica che allo stesso non è associata alcuna planimetria catastale, in quanto l'immobile, catastalmente autonomo, non produce rendita e deve essere corredato dal solo elaborato planimetrico.

Situazione urbanistica ed edilizia.

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

Regolarità urbanistico-edilizia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di cui al permesso a costruire (pratica edilizia n. 472/2015), l'Arch. Erminia Sicignano ha rilevato che, sia per l'appartamento che per il locale deposito ed il lastrico, lo stato dei luoghi attuale coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale.

Quanto al locale box auto, in riferimento alla sopraindicata fusione dell'immobile pignorato sub 116 con l'adiacente locale sub 115 (non oggetto di pignoramento), come si legge in perizia, occorre provvedere, a cura e spese dell'aggiudicatario, al ripristino dello stato dei luoghi mediante la realizzazione di muro di separazione con l'adiacente locale; la definizione dell'originaria consistenza pignorata determinerà un locale la cui ubicazione, forma e superficie non né consentirà l'utilizzo ad autorimessa.

Gravami.

Sull'immobile in oggetto grava trascrizione di preliminare di compravendita eseguita dopo la trascrizione del pignoramento e, quindi, non opponibile alla procedura.

RINVIO ALLA RELAZIONE PERITALE.

Per una più completa descrizione del compendio immobiliare in vendita e di ciascuno dei venti lotti che lo compongono, del relativo stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di occupazione e della situazione condominiale, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della **Relazione peritale** redatta dall'Arch. Erminia Sicignano, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima, con relativi allegati, è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr. Gabriele Montefusco, R.G.E. n.192/2021, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito Internet "www.astegiudiziarie.it" della società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. e sugli altri siti sopra indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

Napoli, 4 aprile 2025

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli