

#### AVVISO DI VENDITA

- La sottoscritta Dott.ssa Fulvia Mustilli, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, con studio in Casandrino (NA) alla Via P. Borsellino n. 41;
- delegato con ordinanza del 9 luglio 2025 dal G.E. dottor Gabriele Montefusco, della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle operazioni di vendita senza incanto dei beni ricaduti nella procedura esecutiva n. 440 R.G.E. dell'anno 2024, promossa da "FIB S.P.A.",

#### Annuncia al pubblico

- che entro le ore dodici del giorno 23 giugno 2026, potranno essere trasmesse offerte di acquisto per la vendita senza incanto con modalità telematiche - con eventuale gara in modalità asincrona, degli immobili costituenti i lotti "2" e "3" siti in Napoli alla Via Caserta al Bravo n. 192, in calce meglio descritti;
- che il giorno successivo 24 giugno 2026 alle ore 10:00, presso l'ufficio secondario del Notaio Fulvia Mustilli, in Napoli alla Via Armando Diaz n.8, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara asincrona con modalità telematiche appresso indicate.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- Gli interessati che presentano offerta di acquisto, hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;
- gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode;
- 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

#### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

##### Disposizioni generali

- Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è "ASTALEGALE.NET S.P.A.";
- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato Notaio Fulvia Mustilli.
- La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

##### OFFERTE

- le offerte di acquisto, potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche, **tramite il modulo web "Offerta telematica"**, fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal Portale del gestore della vendita;
- l'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione 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;

- che all'offerta siano **allegati**:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.P.A., aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672 dell'importo della cauzione;**

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- che per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, **l'offerta**:

a) **sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

b) **sia direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli articoli 12, comma 4 e articolo 13, D.M. numero 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 D.P.R. n. 68 il 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 (fermo restando 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, comma 4 del D.M. n.32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle

procedure per il recupero coattivo);

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: fulvia.mustilli@postacertificata.notariato.it;

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

#### CAUZIONE

- La cauzione, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario, sul conto corrente bancario del gestore della vendita Astalegale aperto presso "Banca Sella" e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN IT 29 C 03268 22300 052136399672;

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.440/2024 R.G.E. Lotto N. \_\_\_\_\_ versamento cauzione" 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 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore 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;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- che 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

- L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato;
- che le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- che 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista:
  - verificherà le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito Internet sopra indicato;
  - che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **- Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia serietà di possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c..

- Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.

- Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- il professionista 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;

c) il professionista procederà infine come segue:

• qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta" 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'avviso della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c..

- Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**GARA TRA GLI OFFERENTI**

- La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

- In particolare:

1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

2) ogni partecipante potrà formulare **OFFERTE IN AUMENTO** nel periodo di durata della gara in misura **non inferiore ad:**

- euro 2.000,00 per il lotto 2;

- euro 5.000,00 per il lotto 3;

3) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11:00 del 26 giugno 2026

(coincidente con il SECONDO GIORNO successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara);

#### **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 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 di 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.

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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 il primo giorno non festivo successivo.

- Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

- Le comunicazioni ai partecipanti saranno effettuate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 a.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

1)) la vendita non ha avuto luogo per mancanza totale di offerte;

2) la vendita non ha avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta;

3) la vendita non ha avuto luogo in quanto - in presenza di più of-

ferte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta è stato inferiore al valore d'asta.

- Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

#### **VERSAMENTO SALDO PREZZO**

- Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

- Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

1) **bonifico bancario "Tribunale di Napoli Proc. Esec. N. 440/2024 R.G.E.**, acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., sede di Napoli, **IBAN IT87V0100503400000000019842**, (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- oppure:

2) tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Tribunale di Napoli Proc. Esec. N. 440/2024 R.G.E"

- In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

1) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

2) il professionista provvederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con **cauzione pari 20% (venti per cento) del prezzo offerto** trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

2) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% (ottanta per cento) del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

#### **SALDO SPESE**

- L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo

prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

- Il fondo spese dovrà essere versato nel modo seguente:

- o con bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Napoli Proc. Esec. N.440/2024 R.G.E."**, acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro, sede di Napoli, **IBAN IT41X010050340000000019844** (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: **"Tribunale di Napoli Proc. Esec. N. 440/2024 R.G.E."**.

#### **ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA**

- Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 secondo comma c.p.c., ribassando il valore d'asta ogni volta di 1/4 (un quarto) fino ad un **massimo di due ribassi**.

#### **DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

##### **"LOTTO 2":**

- piena ed intera proprietà di immobile ad uso ufficio, sito nel Comune di Napoli alla Via Caserta al Bravo n. 192, posto al piano rialzato e composto da 4 vani, un vano W.C., un ripostiglio oltre un disimpegno.

- Confinante a Nord e ad Est con cortile comune, a Sud Est con immobile sub.24.

- Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **sezione SPI, foglio 1, particella 756, subalterno 15**, Via Caserta al Bravo n. 192, piano T, z.c. 4, categoria A/10, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 1.265,32.

**VALORE D'ASTA: 65.475,00**

**OFFERTA MINIMA: 49.106,25**

**OFFERTA MINIMA DI RILANCIO IN CASO DI GARA: 2.000,00**

##### **"LOTTO 3":**

- piena ed intera proprietà di immobili siti nel Comune di Napoli alla Via Caserta al Bravo n. 192 e precisamente:

1) immobile a destinazione commerciale posto su due livelli. Al piano terra si estende un'ampia superficie con copertura a volta e vetrate alte continue comprensiva di soppalco accessibile tramite scala metallica. Lo stesso piano terra comprende due vani adibiti a servizi igienici, un disimpegno, un vano deposito e un vano ufficio. Al primo piano si sviluppa l'area destinata ad uffici. Questa porzione com-

prende quattro vani utilizzati come uffici, tre servizi igienici e un locale ripostiglio.

- Confinante a Nord con cortile comune, a Nord Ovest il piano terra con immobile Sub. 24 ed il piano primo con Sub. 16, ad Ovest con cortile comune.

- Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **sezione SPI, foglio 1, particella 756, subalterno 22 (ex Sub. 14)**, Via Caserta al Bravo n. 192, piano T-1, z.c. 4, categoria D/8, rendita catastale euro 6.002,32.

2) piena ed intera proprietà di immobile a destinazione commerciale, al piano terra, composto da un unico ambiente privo di servizio igienico, accessibile dal cortile comune.

- Confinante a Nord con Sub. 15, a Nord Est con cortile comune ed a Sud con Sub. 22.

- Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **sezione SPI, foglio 1, particella 756, subalterno 24 (ex sub. 14)**, Via Caserta al Bravo n. 192, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 29, rendita catastale euro 735,38.

3) piena ed intera proprietà di immobile ad uso ufficio, posto al piano primo e composto da tre vani adibiti ad ufficio, disimpegno, un servizio igienico e balcone, con accesso dal corpo scale posizionato sul cortile comune.

- Confinante a Nord e ad Est con cortile comune, a Ovest con atrio di piano comune e ad Est con immobile sub.22.

- Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **sezione SPI, foglio 1, particella 756, subalterno 16**, Via Caserta al Bravo n. 192, piano 1, z.c. 4, categoria A/10, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 53, rendita catastale euro 885,72.

4) piena ed intera proprietà di immobile commerciale al piano terra, composto da un ambiente con ingresso indipendente, servizio igienico e ripostiglio, con accesso dal cortile comune.

- Confinante a Nord con Corte comune, a Est con immobile Sub. 15, a Sud Est con immobile Sub. 22.

- Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **sezione SPI, foglio 1, particella 756, subalterno 23 (ex sub. 14)**, Via Caserta al Bravo n. 192, piano T, z.c. 4, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 36, rendita catastale euro 912,89.

**VALORE D'ASTA: 397.650,00**

**OFFERTA MINIMA: 298.237,50**

**OFFERTA MINIMA DI RILANCIO IN CASO DI GARA: 5.000,00.**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che laddove esistenti al momento della vendita, le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

- La liberazione dell'immobile, laddove occupato, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del

custode;

- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
- per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

##### "lotto 2":

- il C.T.U., nella perizia di stima, ha dichiarato:

- che l'immobile in oggetto, risulta rilasciata la Licenza Edilizia n. 135/1960 relativa alla pratica n. 757/1959. Tuttavia, si evidenzia che detta pratica, al momento, non è stata rinvenuta e, pertanto, non è stato possibile reperire la relativa documentazione.
- In assenza dei grafici allegati alla suddetta pratica, non è possibile, allo stato attuale, accertare la conformità dello stato dei luoghi al titolo edilizio rilasciato.
- Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale aggiornata al 22 dicembre 2005, emergono discrepanze riconducibili a una rappresentazione grafica non perfettamente aderente a quanto riscontrato in sede di rilievi metrici.
- Tali difformità non sembrano attribuibili a trasformazioni edilizie successive ma appaiono piuttosto derivate da un'elaborazione catastale approssimativa e imprecisa.
- Tuttavia è stato rilevato che il locale adibito a servizio igienico presenta un'altezza interna netta pari a m. 2,33 che risulta inferiore al limite minimo stabilito dalla normativa vigente.
- Altresì, si evidenzia la presenza di un rampante di scala che, risultando fisicamente interdetto dalla presenza del solaio soprastante, non risulta funzionalmente utilizzabile e non conforme allo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale di riferimento.
- Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia del C.T.U.

##### "lotto 3":

- il C.T.U., nella perizia di stima, ha dichiarato:

- che per gli immobili costituenti il Lotto 3, risulta rilasciata la Licenza Edilizia n. 135/1960, relativa alla pratica n. 757/1959.
- Tuttavia, si evidenzia che detta pratica, al momento, non è stata rinvenuta e, pertanto non è stato possibile reperite la relativa documentazione grafica.
- In assenza dei grafici allegati alla suddetta pratica, non è possibile, allo stato attuale, accertare la conformità dello stato dei luoghi al titolo edilizio rilasciato.
- **Sub 22:**
- che il descritto stato dei luoghi del Sub. 22 non corrisponde alla consistenza catastale originaria, in ordine alla presenza di volumetrie in sopraelevazione e di un soppalco non rappresentati nella planimetria storica del 1980.
- non risulta titolo edilizio che giustifichi l'attuale configurazione dell'immobile;
- non risultano istanze di condono edilizio riferite al subalterno in oggetto nè ordine di demolizione.
- Alla luce degli accertamenti tecnici e documentali svolti, il

C.T.U. rileva che:

- il soppalco pur realizzato in assenza di titolo edilizio, rispetta i parametri urbanistici ed edilizi vigenti, pertanto esistono i presupposti per la sua regolarizzazione;

- per quanto riguarda le volumetrie presenti al piano primo, non potendosi accertare la legittimità originaria, debbono essere qualificate come opere abusive non sanabili.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia del C.T.U.

- **Sub. 24:**

- Sebbene non siano stati resi disponibili gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 135/1960, che avrebbero consentito di ricostruire in maniera puntuale lo stato assentito del fabbricato, l'allineamento tra la configurazione attuale e quanto rappresentato nella planimetria del 1980 consente di ritenere plausibilmente legittima l'esistenza del subalterno 24 nella sua configurazione storica. Si precisa che all'attualità l'immobile sub. 24 è comunicante con il Sub. 22.

- L'immobile, nella sua attuale configurazione catastalmente autonoma, non risulta supportato da pratiche urbanistiche che attestino il frazionamento rispetto all'unità di origine (Sub. 14).

- **Si precisa che l'immobile all'attualità è comunicante con l'immobile subalterno 22 oggetto di detta procedura e del presente Lotto 3.**

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia del C.T.U.

- **Sub. 16:**

- Gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 135/1960 non sono stati reperiti, impedendo ogni riscontro sulla configurazione assentita originariamente.

- Dall'analisi della planimetria catastale del 1980, non risulta l'esistenza di superfici al piano primo corrispondenti all'attuale Sub. 16.

- In assenza di tali documenti, non è possibile attribuire una legittimazione originaria alle volumetrie oggi esistenti al piano primo.

- Tali elementi inducono a ritenere che le volumetrie oggi presenti al piano primo e riconducibili al Sub. 16, siano prive di titolo edilizio e non siano sanabili pertanto allo stato attuale sono abusive.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia del C.T.U.

- **Sub. 23:**

- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale, tuttavia non trova riscontro nè nella planimetria catastale del 1980, nè in documentazione edilizia pregressa.

Nella planimetria storica del 1980, la porzione in oggetto non risulta edificata, configurandosi come area scoperta.

- Non sono stati rinvenuti elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n.135/1960 nè risultano depositati titoli edilizi (CILA, SCIA, DIA, CILA, PdC) o istanze di condono edilizio riferite al subalterno in oggetto altresì non risulta ordine di demolizione del bene.

Pertanto l'immobile, privo di titolo edilizio, deve essere considerato abusivo e all'attualità non sanabile.

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla perizia del C.T.U.

- Si avverte l'aggiudicatario:
- che ai sensi dell'art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria;
- che dalla consulenza tecnica d'ufficio si evince che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti e, pertanto, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, non se ne può garantire la conformità;
- che gli immobili risultano sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica che, pertanto non verrà consegnato all'aggiudicatario il quale se ne assumerà l'onere relativo.
- L'immobile ad uso ufficio di cui al **LOTTO 2)** risulta locato in virtù di contratto di locazione, opponibile alla procedura.
- Gli immobili di cui al **LOTTO 3, Sub. 16, 22, 23 e 24**, risultano:
  - l'immobile **Sub. 16**, risulta libero;
  - l'immobile **Sub. 22**, risulta in parte occupato dal debitore ed in parte concesso in locazione in virtù di contratto di locazione, opponibile alla procedura;
  - l'immobile **Sub. 23**, risulta risulta locato in virtù di contratto di locazione, opponibile alla procedura;
  - l'immobile **Sub. 24**, risulta occupato dal debitore.
- **Si evidenzia:**
  - **che il trasferimento degli immobili, sarà soggetto ad IVA in esenzione da imposta, salvo opzione IVA, Art. 10 comma 8 TER, DPR 26 ottobre 1972 n. 633.**
- Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, presso lo Studio del Notaio delegato e custode dottoressa Fulvia Mustilli in Napoli alla Via A. Diaz n. 8, Telefono 081/5521090, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).