

Avv. *MICHELA FLORIO*

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC *michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it*

**Tribunale Ordinario di Napoli**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva R.G.E. n. 484/2021**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Luisa BUONO**

**SECONDO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
**ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.**  
**nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32**

L' Avv. Michela Florio, con studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432, recapito telefonico 081/19330650, cellulare 3311713372, e-mail *michelaflorio1968@gmail.com*, PEC *michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it*, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato oggetto della procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 484/2021**, vista l'ordinanza di delega emessa dal **Giudice dell'Esecuzione**

**AVVISA**

che il **giorno 25 del mese di GIUGNO anno 2024 alle ore 10:30** procederà davanti a sé, presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a)** le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e **quindi entro il 24 GIUGNO 2024**;
- (b)** 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;
- (c)** nel giorno e nell'ora della vendita, giorno 25 GIUGNO 2024 alle ore 10:30, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, in caso di plurime offerte ammissibili, all'avvio della gara la quale avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
- (d)** per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti: la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, **quindi alle ore 11:00 del 27 GIUGNO 2024**; 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);

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**  
**LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà di APPARTAMENTO** ubicato a Napoli - VIA TRENINO 74, edificio U, scala B, interno 4, piano 2. L'unità immobiliare, oggetto di stima, fa parte di un impianto immobiliare realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 01.04.196 con il n. 315.1963, a favore

così come attestato dagli atti notarili agli atti e dalla documentazione acquisita in sede di accesso. L'Appartamento è posto al piano II della scala B, identificato con l'interno n. 4 (prima porta a destra salendo dalla scala condominiale) e si sviluppa sul fronte interno del Condominio (unico fronte di affaccio). Il piano è accessibile anche a mezzo ascensore condominiale (regolarmente funzionante). Il Condominio si sviluppa per n. 7 piani fuori terra, oltre un piano copertura. Il piano terra è prevalentemente destinato ad unità commerciali, mentre tutti gli altri piani a residenze. L'appartamento, oggetto della procedura, presenta un impianto pressochè trapezoidale, caratterizzato da un ingresso che insiste direttamente sul corridoio di collegamento interno. Entrando, lungo il lato destro (fronte di affaccio insistente sulla corte condominiale interna) ed in sequenza, si sviluppa un ambiente cucina, una stanza da letto, una seconda camera da letto, un bagno ed un'ultima stanza da letto. In fondo al corridoio insiste un piccolo ripostiglio. L'appartamento dispone di un'unica balconata, che si sviluppa lungo il fronte di affaccio. Nel dettaglio sono state determinate le seguenti superfici: Ingresso m<sup>2</sup>4,76 Altezza 3,00; Disimpegno m<sup>2</sup>13,62 Altezza 3,00; Cucina + Pranzo m<sup>2</sup>17,93 Altezza 3,00; camera da letto 1 m<sup>2</sup>14,10 Altezza 3,00; camera da letto 2 m<sup>2</sup>15,61 Altezza 3,00; Bagno m<sup>2</sup>7,24 Altezza 3,00; camera da letto 3 m<sup>2</sup>15,21 Altezza 3,00; Ripostiglio m<sup>2</sup>3,28 Altezza 3,00; Totale netto Interno m<sup>2</sup>91,75 Altezza 3,00; Totale Commerciale m<sup>2</sup>107,41 Altezza 3,00; Balcone m<sup>2</sup>23,01 Altezza 3,00.

L'unità immobiliare presenta un'altezza netta interna di mt. 3,00 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sezione SCA, foglio 10, p.lla 384, subalterno 53. In seguito all'accesso del 18/05/2022, si è accertata la corrispondenza planimetrica con la scheda catastale, salvo una piccola rimodulazione del divisorio fine corridoio. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 384, Sub. 53, Zc. 2, Categoria A2, Graffato N

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, secondo il P.R.G. del Comune di Napoli in zona B - sottozona Bb, insediamento di espansione recente, così come acquisito dal portale online del Comune di Napoli ed i cui estratti vengono allegati. Il bene in esame fa parte di una particella composta che, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Napoli, è normato dall'art. 69 delle N.T.A.. Identificata con la p.lla 384 del Fg 19, la stessa rientra, secondo la tavola della zonizzazione vigente, nella zona Bb-agglomerati urbani di recente formazione, disciplinata dall'art. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona occidentale e la zona nord-occidentale. È classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile e rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

#### **PREZZO BASE D'ASTA**

**€uro 97.899,72**

(novantasettemilaottocentonovantanove/72 euro)

#### **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE PARI AL 75% DEL PREZZO BASE**

**€uro 73.424,79**

(settantatremilaquattrocentoventiquattro/79 euro pari al 75% del prezzo base)

#### **AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI**

**€uro 2.000,00** (duemila/00 euro)

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare, oggetto di stima, fa parte di un impianto immobiliare realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 01.04.196 con il n. 315.1963, a favore

così come attestato dagli atti notarili agli atti e dalla documentazione acquisita in sede di accesso.

L'Appartamento è posto al piano II della scala B, identificato con l'interno n. 4 (prima porta a destra salendo dalla scala condominiale) e si sviluppa sul fronte interno del Condominio (unico fronte di

affaccio). Il piano è accessibile anche a mezzo ascensore condominiale (regolarmente funzionante). Il Condominio si sviluppa per n. 7 piani fuori terra, oltre un piano copertura. Il piano terra è prevalentemente destinato ad unità commerciali, mentre tutti gli altri piani a residenze.

L'appartamento, oggetto della procedura, presenta un impianto pressoché trapezoidale, caratterizzato da un ingresso che insiste direttamente sul corridoio di collegamento interno. Entrando, lungo il lato destro (fronte di affaccio insistente sulla corte condominiale interna) ed in sequenza, si sviluppa un ambiente cucina, una stanza da letto, una seconda camera da letto, un bagno ed un'ultima stanza da letto. In fondo al corridoio insiste un piccolo ripostiglio. L'appartamento dispone di un'unica balconata, che si sviluppa lungo il fronte di affaccio. Nel dettaglio sono state determinate le seguenti superfici: Ingresso m<sup>2</sup>4,76 Altezza 3,00; Disimpegno m<sup>2</sup>13,62 Altezza 3,00; Cucina + Pranzo m<sup>2</sup>17,93 Altezza 3,00; camera da letto 1 m<sup>2</sup>14,10 Altezza 3,00; camera da letto 2 m<sup>2</sup>15,61 Altezza 3,00; Bagno m<sup>2</sup>7,24 Altezza 3,00; camera da letto 3 m<sup>2</sup>15,21 Altezza 3,00; Ripostiglio m<sup>2</sup>3,28 Altezza 3,00; Totale netto Interno m<sup>2</sup>91,75 Altezza 3,00; Totale Commerciale m<sup>2</sup>107,41 Altezza 3,00; Balcone m<sup>2</sup>23,01 Altezza 3,00.

L'unità immobiliare presenta un'altezza netta interna di mt. 3,00 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sezione SCA, foglio 10, p.lla 384, subalterno 53.

In seguito all'accesso del 18/05/2022, si è accertata la corrispondenza planimetrica con la scheda catastale, salvo una piccola rimodulazione del divisorio fine corridoio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'unità immobiliare presenta una esposizione prevalente ad Est, ovvero prospiciente alla corte interna condominiale e si innesta in un complesso edificato di forma pressoché irregolare L, con due lati principali direttamente prospicienti sulla via Trentino (dove insiste l'accesso principale del Condominio) e su via Cupa della Vedova. Il complesso immobiliare è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 315/1963, rilasciata in data 01.04.1963 dal Comune di Napoli a favore dei germani Grumetto, e si articola per n. 7 livelli fuori terra oltre area copertura (dove insistono i torrini scala). Al N. C. T., il fabbricato insiste sulla p.lla 384 del foglio 19 mentre al N.C.E.U. del Comune di Napoli, è censito nella sezione SCA alla p.lla 384 del foglio 10. Da verifica in loco si può tranquillamente affermare che l'impianto strutturale dell'intero fabbricato, e con esso delle singole unità immobiliari, sicuramente non ha avuto modifiche nel tempo. In termini strutturali, il fabbricato si costituisce di una compagine strutturale in cemento armato con solai del tipo latero cementizio, le scale sono anch'esse in cemento armato. Con riferimento all'impianto strutturale non si sono rilevati dissesti e/o fenomeni che facciano presagire problematiche statiche. Con riferimento all'unità abitativa, oggetto della procedura, si è accertato, per come attestato dalla stessa eseguita, che non sono stati eseguiti interventi manutentivi interni da almeno 6 anni (data di presa in possesso da parte dell'attuale locatario) e comunque lo stato rifinitorio accertato è del tipo economico. In sede di accesso non è stato possibile acquisire certificazioni di alcuna natura (impiantistiche ed energetiche). Di fatto, la distribuzione degli spazi interni, per quanto già enucleato in precedenza, risulta corrispondere alla planimetria catastale di primo impianto, salvo modeste modifiche distributive nella zona terminale dell'unità. In termini conservativi, l'unità si presenta in discreto stato conservativo con materiali da costruzione del tipo economico. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono del tipo tradizionale in maiolica, le pareti sono attintate con una pittura tamponata di modesta fattura, le porte sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno semplice con taparelle in buona parte non funzionanti. La parte impiantistica è di tipo ordinario, non è presente l'impianto termico interno ma dispone di due unità di condizionamento (caldo / freddo) asserventi l'ambiente cucina e camera da letto matrimoniale. Per tutti gli impianti non si dispone di certificazione ex L. 46/1990 e/o D.M. 37/2008, e l'immobile non dispone di certificato di agibilità (all'epoca abitabilità) e/o attestazioni di prestazione energetica.

#### **CONFINI**

La presente fa riferimento ai confini dell'unità abitativa del piano secondo: SUD - cassa scala EST - corte interna condominiale; OVEST - unità abitativa censito con interno 5

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC [michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it)

## CONSISTENZA

Nel dettaglio sono state determinate le seguenti superfici: Ingresso m<sup>2</sup>4,76 Altezza 3,00; Disimpegno m<sup>2</sup>13,62 Altezza 3,00; Cucina + Pranzo m<sup>2</sup>17,93 Altezza 3,00; camera da letto 1 m<sup>2</sup>14,10 Altezza 3,00; camera da letto 2 m<sup>2</sup>15,61 Altezza 3,00; Bagno m<sup>2</sup>7,24 Altezza 3,00; camera da letto 3 m<sup>2</sup>15,21 Altezza 3,00; Ripostiglio m<sup>2</sup>3,28 Altezza 3,00; Totale netto Interno m<sup>2</sup>91,75 Altezza 3,00; Totale Commerciale m<sup>2</sup>107,41 Altezza 3,00; Balcone m<sup>2</sup>23,01 Altezza 3,00

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,75 mq	107,41 mq	1,00	107,41 mq	3,00 m	II
Balcone	23,01 mq	23,01 mq	0,40	9,20 mq	3,00 m	II

Totale superficie convenzionale: 116,61 mq

## DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sezione SCA, foglio 10, p.lla 384, subalterno 53 cat A/2 sup. catastale 113 mq; rendita catastale 766,94 €, piano II

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura catastale (sintetica ed estesa) non risulta la perfetta corrispondenza con la successione degli atti notarili, nello specifico non risulta annotato l'atto di compravendita del Notaio OLGA DI ZENZO, del 19/01/1990, rept. 54770 - racc. 5665, registrato a Napoli il 29.01.1990 al n. 1735 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 17 02 1990 ai nn.3657 2460, con cui [REDACTED] acquista da [REDACTED]

L'allineamento catastale secondo la successione degli atti di compravendita, viene posta a carico dell'acquirente, ed il costo è stato determinato in € 500,00 omnia comprensivo.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito all'accesso del 18.05.2022 (terzo accesso), si è accertato che l'unità immobiliare è stata interessata da una piccola variazione distributiva interna. Trattandosi di opera interne di modesta entità, gli stessi sono sanabili con una C.I.L.A. in sanatoria (art. 7 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.), anch'essa posta a carico dell'acquirente

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo, e per quanto dichiarato dagli occupanti, si presenta allo stato in cui venne a loro consegnato all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un complesso condominiale amministrato dal dott. MARCO FERNANDES. Dalla disamina degli atti notarili, l'unità abitativa gode di tutte le parti comuni. Il Condominio dispone di tabelle millesimali e regolamento, giusto verbale del 24.03.1966 depositato presso il notaio Margarita dai costruttori, e trascritto a Napoli il 02.04.1966 ai nn. 17205/11803.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla disamina del titolo di proprietà, si evince che la vendita "comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni". Non risultano sussistere quindi specifiche servitù, accessioni, accessori o pertinenze da ricomprendere nell'oggetto del pignoramento, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: • Registrazione contratto: 20/12/2016 • Scadenza contratto: 15/12/2025.

l'immobile è occupato da

Gli attuali occupanti, risultano essere titolari di regolare contratto di locazione, sottoscritto in data 19/12/2016 e della durata di anni 4 + 4 (attualmente tacitamente rinnovato), registrato alla Conservatoria di Napoli 1 in data 20/12/2016 al n. 019038 serie 3T, secondo il quale il canone mensile è fissato in € 350,00 (annuale € 4.200,00).

### PATTI

In seguito all'accesso si è accertato che l'immobile è occupato, giusta contratto di locazione a li atti, da

### PROVENIENZA

Al debitore esecutato l'immobile in vendita era pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notaio SCARNECCHIA PAOLO del 24/11/2005, rep. 52800/12859, Registrato a Napoli il 29/11/2005 al n. 8021/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 in data 01/12/2005 ai nn.43549/20750, con il quale il debitore esecutato

acquistava da la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato: Appartamento ubicato in Napoli alla Via Trentino n. 74 riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sez. SCA, foglio 10, p.lla 384, sub. 53, cat. A/2.

la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in vendita era pervenuta in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio OLGA DI ZENZO, compravendita del 19/01/1990, rep. 54770 - racc. 5665, registrato a Napoli il 29.01.1990 al n. 1735 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 in data 17/02/1990 ai nn. 3657/2460 con il quale i

acquistavano la piena proprietà dell'immobile pignorato sito in Napoli alla Via Trentino n. 74 all'epoca identificato con i seguenti dati catastali: partita 133734 folio 10 n. 384 sub 53 cat. A/2 vani 5,5.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI 1 aggiornate al 18/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 01/12/2005 - Registro Particolare 17388 Registro Generale 43550

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 01/12/2005 ai nn.43550/17388 in virtù di atto notarile pubblico per notar SCARNECCHIA PAOLO del 24/11/2005, re . 52801 racc. 12860, per € 400.000,00 a garanzia di un mutuo di € 200.000,00 contro a favore

gravante sull'immobile in oggetto.

- TRASCRIZIONE del 31/08/2021 - Registro Particolare 19606 Registro Generale 26989

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 31/08/2021 ai nn.26989/19606 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 29/07/2021 contro

a favore gravante sull'immobile in oggetto.

### VINCOLI ED ONERI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla disamina del titolo di proprietà, si evince che la vendita "comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni", non risultano sussistere quindi specifiche servitù, accessioni, accessori o pertinenze da ricomprendere nell'oggetto del pignoramento, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

#### **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile fa parte di un complesso condominiale amministrato dal dott. MARCO FERNANDES.

Dalla disamina degli atti notarili, l'unità abitativa gode di tutte le parti comuni.

Il Condominio dispone di tabelle millesimali e regolamento, giusto verbale del 24.03.1966 depositato presso il notaio Margarita dai costruttori, e trascritto a Napoli il 02.04.1966 ai nn. 17205/11803.

Dalla lettura della documentazione acquisita, si è accertata che per la predetta unità immobiliare pignorata, la quota condominiale mensile, per l'anno in corso, è fissata in € 24,33; altresì, annualmente vanno stimati circa € 271,10 di conguaglio, tale per cui la spesa media annuale per le quote ordinarie è da considerarsi pari ad € 563,06.

Per come attestato dall'amm.re p.t., in riferimento al bene immobile pignorato, risultano le seguenti quote ordinarie e straordinarie pregresse insolute:

a) Quote Ordinarie sino alla data del 07/2022: € 8.627,57

b) Quote Straordinarie: € 560,45

Quindi per un complessivo totale di € 9.188,02 di quote ordinarie e straordinarie pregresse insolute, somma che è stata detratta dall'Esperto nella stima finale del bene pignorato

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade, secondo il P.R.G. del Comune di Napoli in zona B - sottozona Bb, insediamento di espansione recente, così come acquisito dal portale online del Comune di Napoli ed i cui estratti vengono allegati.

Il bene in esame fa parte di una particella composta che, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Napoli, è normato dall'art. 69 delle N.T.A.. Identificata con la p.lla 384 del Fg 19, la stessa:

- rientra, secondo la tavola della zonizzazione vigente, nella zona Bb- agglomerati urbani di recente formazione, disciplinata dall'art. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona occidentale e la zona nord-occidentale;

- è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile;

- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967, realizzato con regolare licenza edilizia, rilasciata dal Comune di Napoli in data 01.04.196 con il n. 315/1963. Con verbale del 24.03.199, trascritto il 02.04.1966 ai nn. 17205/11803, per notaio MARGARITA, venivano depositati le Tabelle Millesimali e relativo regolamento condominiale.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come già precisato nei punti precedenti, l'immobile presenta delle modeste modifiche distributive interne, e, pertanto si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria e la relativa registrazione.

In termini autorizzazione urbanistica, si ritiene che debba essere presentata pratica per accertamento di conformità per diversa distribuzione interna, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ssmmii, con successivo aggiornamento planimetrico catastale e richiesta di agibilità.

L'onere economico di quanto sopra evidenziato, è così riepilogabile:

1. Pratica Comune di Napoli: S.C.I.A. in sanatoria con opere a farsi;

• Spese tecniche: € 1.000,00

• Diritti di Segreteria: € 374,00

• Ammenda per mancata S.I.C.A.: € 516,00

• Bolli (n. 1 x € 16,00): € 16,00

Quindi complessive € 1.906,00

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC [michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it)

2. Pratica Comune di Napoli: Segnalazione di Agibilità;

- Spese tecniche: € 700,00
- Diritti di Segreteria: € 340,00
- Bolli (n. 2 x € 16,00): € 32,00

Quindi complessive € 1.072,00

3. Pratica Catastale: aggiornamento scheda ed allineamento atti;

- Spese tecniche: € 500,00
- Allineamento titoli: € 500,00
- Diritti di Segreteria: € 100,00

Quindi complessive € 1.100,00

Quindi, nell'ambito della valutazione economica del bene in esame, si terrà conto del costo complessivo di € 4.078,00

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si rilevano difformità edilizie complessive a meno delle lievi modifiche distributive interne. La corrispondenza è certificabile anche alla scheda catastale, il cui impianto (presentazione) è del 24/03/1967

### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Il bene è vendibile, quindi commerciabile. L'aggiornamento della planimetria catastale, a valle degli adempimenti urbanistici, consentirà, altresì, di poter rettificare anche il c.d. allineamento catastale in merito alle provenienze. Come sopra enucleato, trattasi di adempimenti ed oneri posti a carico dell'acquirente ed il cui costo è stato tenuto conto nell'ambito del calcolo del c.d. deprezzamento

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

La vendita senza incanto avverrà con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona.

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

Il gestore della vendita telematica è la **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. Michela Florio.

#### **2 - Offerta**

L'offerta può essere formulata, esclusivamente con modalità telematiche, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.doauction.it](http://www.doauction.it)), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita.

**L'offerta di acquisto deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 24 GIUGNO 2024.**

**L'OFFERTA DEVE CONTENERE i requisiti di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015:**

- a) I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) 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;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti da questo attribuito il codice fiscale, egli deve indicare il codice rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza, o in mancanza, un analogo codice identificativo, quale esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization;

- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (la data, l'orario e il numero di CRO, del bonifico effettuato per il versamento della cauzione) ed i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati (ordinanza ed avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione;
- g) L'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore del Prezzo Base d'Asta;
- h) Il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- i) l'indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

### 3 - Allegati dell'offerta

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite **bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (Edicom Servizi s.r.l.) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863** (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE).  
La causale del bonifico dovrà essere: **"Proc. Esecutiva n. 484/2021 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione"**;
- 3) 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);
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.



#### 4 - Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

L'offerta potrà essere:

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

**b)** 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 ed 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 documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 23:59 del giorno 24 GIUGNO 2024** 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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), al menù "pagamento bolli digitali", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**c)** Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

Si comunica, inoltre, 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 primo comma DM n.32 del 2015, che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC del professionista delegato: **[michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it)**
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_Utente\\_Offerta\\_06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_Utente_Offerta_06_08_2021.pdf)

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società EDICOM SERVICE s.r.l., inviando una richiesta di assistenza alla casella di posta elettronica [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it) oppure telefonando al numero dedicato all'utenza (+39 041-8622235, attivo dal lunedì al giovedì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 ed il venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00) o ancora accedendo alla "chat online" presente nella scheda relativa alla pubblicità dell'immobile.

## 5 - Cauzione

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) ed esclusivamente **tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (Edicom Servizi s.r.l.) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863** (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE).

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 484/2021 R.G.E., lotto unico, 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, **entro le 23.59 del 24 GIUGNO 2024**, 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, previo impulso del delegato, 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 del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

## 6 - Esame delle offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **[www.doauction.it](http://www.doauction.it)**, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato, presso il suddetto studio, **il giorno 25/06/2024 alle ore 10:30.**

In tale data, il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di 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 ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

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 **www.doauction.it** sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'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. **In caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad €uro 2.000,00 (duemila/00 euro).**

Si precisa 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.

#### **CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione (**ore 23:59 del 24/06/2024**), se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al Prezzo Base d'Asta, se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al **10%** del prezzo offerto.

#### **7- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti**

##### **Nell'ipotesi di presentazione di un' UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta sarà pari o superiore al Prezzo Base d'Asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sarà inferiore al Prezzo Base 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 circostanze 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;
  - in secondo luogo, 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 PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:**

- 1) individuerà la migliore offerta, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- 2) 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 (**€uro 2.000,00 - duemila/00 euro**).

In particolare:

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it);
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato (€uro 2.000,00 - duemila/00 euro);
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (**ovvero le ore 11:00 del giorno 27/06/2024**).

**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 sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- 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;
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS
- 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.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri indicati dal Giudice tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- a) maggior importo del prezzo offerto;
- b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà 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 Prezzo Base 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'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al Prezzo Base d'Asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### 8 - 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 di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- a) con 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

- b) mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato al **"Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 484/2021 R.G.E saldo prezzo"**.

Ciò anche per l'ipotesi che 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 dall'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario).

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa

### 9 - Fondo spese

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo (nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione e/o nel minor termine indicato nell'offerta) dovrà corrispondere al professionista delegato un fondo spese pari al 20% - salva diversa determinazione del professionista delegato - del prezzo di aggiudicazione, per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario.

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

- con 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; oppure
- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Napoli Proc. RGE n. 484/2021 spese"**

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

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, la stessa è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### **10 - Regime di vendita**

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione (o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa la regolarità urbanistica del bene staggito (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V co. e 40, VI comma, legge n. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni).

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, la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ma, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni 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.

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.

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

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, prorogabilmente, nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

### **11 - 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 Prezzo Base 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 sia stata inferiore al Prezzo Base 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) 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) trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

## **12 - Richiesta di visita dell'immobile.**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, avv. Michela Florio, con studio in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432, recapito telefonico 08119330650, e-mail [michelaflorio1968@gmail.com](mailto:michelaflorio1968@gmail.com), pec [michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it), cellulare 3311713372 che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una 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 potranno visitare il bene in oggetto previo appuntamento con l'avv. Michela Florio inviando la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche mediante sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), la richiesta di visita non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode.

In proposito si avverte sin da ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

La visita dell'immobile avverrà nel più breve tempo possibile e si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati.

## **13 - Pubblicità Legale**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.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.

*Avv. MICHELA FLORIO*

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC *michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it*

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Michela Florio, con studio in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432, recapito telefonico 081 19330650 cellulare 3311713372, e-mail *michelaflorio1968@gmail.com*, pec *michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it*.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 20 marzo 2024

**Il professionista delegato**  
**Avv. Michela Florio**