

URGENTE

Avv. Paola Matera

Via Fedro 5/7

80122 - NAPOLI

Tel/Fax: 081 5520398

avvpaolamatera@pec.it

studiolegaleavvmatera@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 204/2020

G.E. Dott.ssa Lorella Triglione

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

ED EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Professionista delegato e custode giudiziario avvocato Paola Matera.

L'avv. Paola Matera, con studio in Napoli, alla Via Fedro n. 5/7, terzo piano, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Napoli Nord, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 15.03.2023 alle operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 204/2020 a norma dell'art. 490 c.p.c. e successive conferme del 18.10.2024, del 18.03.2025 e del 24.02.2026

AVVISA

che il giorno **26 MAGGIO 2026 alle ore 11:00** con il prosieguo, presso il proprio studio in Napoli alla Via Fedro 5/7, terzo piano, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it dei seguenti beni come appresso individuati e meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, dell'ing. Giulio Palma, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati a partecipare possono prenderne visione consultando il fascicolo dell'esecuzione presso il delegato e nelle forme scaricabili via internet sui siti appresso indicati. L'esperto ha formato tre lotti come appresso descritti.

§§§

LOTTO N.1. Piena ed intera proprietà del compendo immobiliare sito nel comune di Sant'Antimo alla via Plutone snc composto da un immobile ad uso commerciale (sub. 18), altro un immobile ad uso commerciale adibito a palestra (sub. 19) e da un immobile ad uso artigianale (sub. 20), posti al piano terra stradale di un fabbricato elevato tre piani fuori terra ed uno interrato e precisamente:

- **IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SUB.18, P.LLA 1653**, al PT il cui accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo (NA) attraverso una corte comune ad altre unità. Il

locale è caratterizzato da un locale vendita, un piccolo wc e una stanza adibita a ufficio. Il locale si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) oltre all' interrato.

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 27 mq. L'altezza utile netta è pari a 3,5 mt.

L' immobile si presenta nel complesso in buone condizioni manutentive.

Confina a Sud con sub.1, ad Ovest con sub. 20, a Nord con sub.19, ad Est con sub. 1.

Dati catastali: C. F. del Comune di Sant' Antimo al ***foglio 2, particella 1653, sub. 18, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita euro 412,13***, (derivante dal sub.13, che a sua volta era derivato dai sub. 2 e sub 3).

APE. L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) il costo per la produzione e la registrazione è pari a euro 300,00.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale. Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici e permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016. L'immobile risulta non conforme ai grafici del PdC 235/12 allegati per variazione di spazi interni.

- ***IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SUB. 19, P.LLA 1653***, adibito a palestra il cui accesso avviene da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune. L'unità caratterizzata da un ampio locale destinato all'attività (con attrezzi ginnici) da n. 5 wc con annessi spogliatoi e docce, da tre sale adibite ad attività sportiva. Esso si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) oltre all' interrato.

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 488 mq. La superficie esterna lorda è pari a 540 mq. Il bene confina a Sud con sub.20 e 18 a Nord con sub.1 ad Est sub.9 e 1.

L'altezza utile netta è pari a 3,5 mt. Il volume netto dell'unità è pari a 1.890 mc. L'immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

Confina a Sud con subb.20 e 18, a Nord con sub.1, ad Est con subb.9 e 1.

Dati catastali. C.F. del Comune di Sant' Antimo ***al foglio 2, particella 1653, sub. 19, categoria catastale D/6, rendita euro 4.980,00, P.T.*** (derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e sub 3).

APE. L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) il costo per la produzione e la registrazione è pari a euro 300,00.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale. Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici. Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 e DIA n. 03/2009 prot.129 del 05/01/2009 per cambio di destinazione d' uso dell'unità immobiliare al piano terra

dell'insediamento produttivo a palestra e SCIA per agibilità 94/2017 prot. 9287 del 26/07/2017. L'immobile risulta non conforme ai grafici allegati Dia n. 03/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni, inerente allo spazio dedicato alle docce/spogliatoio.

- IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE SUB. 20, P.LLA 1653, con accesso da Via Plutone snc in Sant' Antimo attraverso una corte comune e si trova al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) oltre all'interrato.

La superficie netta (calpestabile) del cespite è di 248 mq. L'altezza utile netta è pari a 3,5 mt.

L' immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

Confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.19 ad Est con subb. 19 e 18.

Dati catastali. C.F. del Comune di Sant'Antimo ***al foglio 2 particella 1653, sub. 20, categoria catastale C/3, classe U, consistenza 250 mq, superficie catastale totale 268 mq, rendita euro 3.062,07, P.T.*** (derivante dal sub.17, a sua volta era derivato dal sub 4).

APE. L' immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) il costo per la produzione e la registrazione è pari a euro 300,00.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla consistenza catastale ed alla planimetria catastale. Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici e Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016. L'immobile risulta non conforme ai grafici allegati al permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 per variazione di spazi interni con la realizzazione di quattro bagni con antibagno e di un vano.

STIMA: Per il lotto in questione l'esperto ha individuati i seguenti costi di regolarizzazione:

- Il costo per il certificato A.P.E. è pari a euro 300,00 da applicarsi ai sub. 18-19-20 del LOTTO 1 ed è uguale ad euro 900,00 (euro 300,00 x n.3 unità).

- Il costo per regolarizzazione urbanistica - sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi - da applicarsi ai subb. 18-19-20 per il LOTTO 1 è pari a euro 2.500,00 per cadauna unità immobiliare, ovvero a complessivi euro 7.500,00 (euro 2.500,00 x n. 3 unità).

Al fine della tassazione dei singoli beni che compongono il lotto, si rappresenta che l'esperto nella relazione di stima depositata ha quantificato il valore dei singoli beni che compongono il lotto, potendosi perciò attribuire ai singoli beni una misura percentuale sul valore complessivo del lotto come di seguito: al bene 1 (sub 18) un valore percentuale del 4,5 % , al bene 2 (sub 19) un valore percentuale del 75 % e al bene 3 (sub 20) un valore percentuale del 20,5%. Pertanto, al presente esperimento il

Prezzo base ribassato sub. 18 =euro 5.133,80; Prezzo base ribassato sub. 19 =euro 85.563,16; Prezzo base ribassato sub. 20 =euro 23.387,26.

LOTTO N.1

PREZZO BASE = € 114.084,22 (centoquattordicimilaottantaquattro/22);

OFFERTA MINIMA = € 85.563,17 (ottantacinquemilacinquecentosessantatre/17);

RILANCI CASO GARA = € 3.000,00 (tremila/00).

§§§

LOTTO N.2. Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito nel comune di Sant'Antimo alla via Plutone snc posto al piano interrato di un fabbricato elevato tre piani fuori terra ed uno entroterra e composto da un immobile ad uso deposito (sub. 10), altro immobile ad uso deposito (sub. 11) e da altro immobile ad uso deposito (sub. 12) con accesso dalla via Plutone snc in Sant'Antimo. In comune la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio dei tre posti al piano interrato sub. 10, sub. 11. e sub. 12. - Il sub.9 trattasi di rampa carrabile identificato come bene comune non censibile e risulta di accesso e di servizio del sub. 10, 11,12.

- **IMMOBILE AD USO DEPOSITO SUB. 10, P.LLA 1653**, posto al piano interrato, con accesso attraversando un cortile comune e dunque percorrendo la rampa la rampa identificata con il sub.9 per giungere al piano interrato; internamente è composto da: un ampio ambiente ed una piccola stanza. Il compendio si trova al piano interrato di un edificio elevato due piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) oltre all' interrato. La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 489 mq. L'altezza utile netta è pari a 4 mt. L' immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

Confina a Sud con sub.11 ad Est sub. 9, Nord p.lla 1362 e Ovest p.lla 366.

Dati catastali. Riportato in catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo ***al foglio 2, part. 1653, sub. 10, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 458 mq, superficie catastale totale 510 mq., rendita euro 709,61, piano S1.***

In comune la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio dei tre posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e 11.

L'immobile per sua natura non necessita di certificato di prestazione energetica (APE).

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, errata rappresentazione del vano porta che dà accesso alle scale condominiali sub 1.

Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici, permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016. L'immobile risulta non conforme ai grafici del PdC 235/12 concessione è di riduzione volumetrica in corrispondenza del vano scala (sub. 1).

- **IMMOBILE AD USO DEPOSITO SUB. 11, P.LLA 1653**, posto al piano interrato, attraversando un cortile comune e dunque percorrendo la rampa per giungere al piano

interrato; internamente è composto da: un ampio locale (di fatto fuso con il sub. 12 e parte del sub. 9).

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 806 mq. L'altezza utile netta è pari a 4 mt.

L'immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

Confina a Sud con sub.12 a Nord con sub.10 ad Est sub. 9 a ovest P.IIIa 366. In comune la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio dei tre posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e 11.

Dati catastali. Riportato in C: F. del Comune di Sant' Antimo ***foglio 2, part. 1653, sub. 11, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 250 mq, superficie catastale totale mq. 278, rendita euro 387,34, piano S1.***

APE. L'immobile per sua natura non necessita di certificato di prestazione energetica.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria catastale. Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici, permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016, lo stato reale (la fusione di fatto del sub.11-12 e parte del 9) è conforme al grafico urbanistico assentito un immobile ad uso deposito (sub. 12).

- IMMOBILE AD USO DEPOSITO SUB. 12, P.IIIa 1653, posto al piano interrato, attraversando un cortile comune e dunque percorrendo la rampa per giungere al piano interrato; internamente è composto da: un ampio locale (di fatto fuso con il sub. 11 e parte del sub. 9).

Confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.11 ad Est sub. 9 e 1 a ovest P.IIIa 366.

Dati catastali. C. F. del Comune di Sant' Antimo ***foglio 2, particella 1653, sub. 12, categoria catastale C/2, cl. 1, consistenza 400 mq, superficie catastale totale 450 mq, rendita euro 619,75, piano S1.***

In comune la rampa carrabile sub. 9 (bcnc) che risulta a servizio dei tre beni posti al piano interrato sub. 9, sub. 10 e sub 11.

APE. L'immobile per sua natura non necessita di certificato di prestazione energetica.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria catastale. Il bene è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici, permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 Lo stato reale (la fusione di fatto del sub.11-12 e parte del 9) è conforme al grafico urbanistico assentito.

STIMA: Per il seguente lotto l'esperto ha individuato i seguenti costi di regolarizzazione:

- Il costo per regolarizzazione catastale da applicarsi ai sub. 10-11-12 per il LOTTO 2 è pari a euro 500,00 x n. 3 u. Immobiliari = euro 1.500,00.

- Il costo per regolarizzazione urbanistica – sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi – da applicarsi ai sub. 10 - è pari ad euro 2.500,00.

Al fine della tassazione dei singoli beni che compongono il lotto, si rappresenta che l'esperto nella relazione di stima depositata ha quantificato il valore dei singoli beni che compongono il lotto, potendosi perciò attribuire ai singoli beni una misura percentuale sul valore complessivo del lotto come di seguito: al bene 1 (sub 10) un valore percentuale del 41 % , al bene 2 (sub 11) un valore percentuale del 23 % e al bene 3 (sub 12) un valore percentuale del 36 %.

Pertanto, al presente esperimento il Prezzo base ribassato sub 10 = euro 35.172,11; Prezzo base ribassato sub 11 = euro 19.730,70; Prezzo base ribassato sub 12 = euro 30.882,83.

LOTTO N.2

PREZZO BASE = € 85.785,64 (ottantacinquemilasettecentottantacinque/64);

OFFERTA MINIMA = € 64.339,23 (sessantaquattromilatrecentotrentanove/23);

RILANCI IN CASO GARA = € 3.000,00 (tremila/00).

§§§

LOTTO N.3. Piena ed intera proprietà del compendo immobiliare sito nel comune di Sant'Antimo alla Via Clarelli snc composto da un immobile ad uso artigianale (sub. 2) posto al piano terra e da un immobile ad uso deposito posto al piano seminterrato, di un edificio elevato tre piani, oltre il piano interrato, e precisamente:

- IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE SUB. 2, P.LLA 1652, posto al piano terra, internamente è composto da: un ampio ambiente e da quattro bagni. Il locale risulta accessibile oltre che da Via Clarelli snc in Sant'Antimo anche da strada sterrata disposta sul fronte EST del lotto.

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 527 mq. L'altezza utile netta è pari a 3,5 mt.

L'immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

Confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.12 ad Est sub. 1ad Ovest con sub.2.

Dati catastali. Riportato al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo ***al foglio 2 part. 1652, sub. 2, categoria catastale C/1, classe 1, consistenza 410 mq, rendita euro 7.595,01, piano T.***

APE. L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica il costo per la produzione e la registrazione è pari a 300,00€ - (edifici classificati con destinazione d'uso 'E8 – attività industriali, artigianali ed assimilabili' sono soggetti a certificazione energetica anche se privi di impianto di riscaldamento e/o ACS. Essi sono esclusi se ricadono nelle condizioni previste alla lettera b) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015).

Lo stato reale dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata ed estratta dal SISTER, sono stati eliminati due tramezzi all' interno del corpo bagni, sono state create

due piccoli vani con accessi indipendenti dal cortile comune ad altri cespiti. La destinazione d'uso catastale C/1 è errata rispetto alla destinazione urbanistica artigianale.

Presenza di un accesso dal retro - fronte EST - su area comune indivisa.

Il bene è stato edificato con concessione edilizia n 70/99 rilasciata 01/04/2003 relativa alla realizzazione di opificio industriale per la lavorazione di vestiti da sposa e Variante in corso d'opera n. 40/04/ prot. 17266 del 09/07/2004;

Lo stato reale dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alla variante n. 40/04, sono stati eliminati due tramezzi all' interno del corpo bagni, sono state create due piccoli vani con accessi indipendenti dal cortile comune ad altri cespiti.

• IMMOBILE AD USO DEPOSITO SUB. 12, P.LLA 1652, posto al piano interrato, internamente è composto da: un ampio ambiente e da un bagno ed un antibagno, il cui accesso avviene da Via Clarelli snc n Sant'Antimo attraverso una rampa esclusiva esso si trova al piano interrato di un edificio elevato tre piani fuori terra (piano terra, piano primo, secondo e terzo) oltre all' interrato.

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 983 mq. L'altezza utile netta è pari a 3,5 mt. L' immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni manutentive.

Confina a Sud con sub.1 a Nord con sub.12 ad Est sub. 1 ad Ovest con sub.2

Dati catastali. Riportato al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo **al foglio 2, part. 1652, sub. 12, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 950 mq, rendita euro 1.518,38, piano S1.**

L'immobile per sua natura non necessita di certificato di prestazione energetica (APE).

Lo stato reale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un bagno e di un antibagno, inoltre intorno al vano scala e ascensore vi è una struttura in ferro atta al funzionamento dell'ascensore, ovvero atto alla definizione di un vano tecnico, tale ascensore è un bene comune non è ad uso esclusivo all' unità sub. 12.

Il bene è stato edificato con Concessione edilizia n 70/99 rilasciata 01/04/2003 relativa alla realizzazione di opificio industriale per la lavorazione di vestiti da sposa e Variante in corso d'opera n. 40/04/ prot. 17266 del 09/07/2004.

Lo stato reale dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alla variante n. 40/04, differisce sia per la realizzazione di un bagno e di un antibagno ma anche per l'istallazione di un copro metallico adiacente al vano scala all'interno del quale è disposta la centralina idraulica dell'ascensore, bene comune a tutto l'edificio.

STIMA: Per il lotto in questione l'esperto ha individuato i seguenti costi di regolarizzazione:

Il costo per il certificato A.P.E. è pari a euro 300,00 da applicarsi al sub. 2.

- Il costo per regolarizzazione catastale da applicarsi ai sub. 2-12 è pari a euro 500 x n. 2 u. Immobiliari = euro 1.000,00.

- Il costo per regolarizzazione urbanistica - sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi - da applicarsi ai sub. 2-12 è pari a euro 2.500,00 per cadauna unità immobiliare, ovvero euro 2.500,00 x n. 2 = euro 5.000,00.

- Il costo per le opere di edilizia ed impiantistiche per la risoluzione dell'indipendenza del vano ascensore rispetto al cespite sub. 12 è pari ad euro 5.000,00.

Al fine della tassazione dei singoli beni che compongono il lotto, si rappresenta che l'esperto nella relazione di stima depositata ha quantificato il valore dei singoli beni che compongono il lotto, potendosi perciò attribuire ai singoli beni una misura percentuale sul valore complessivo del lotto come di seguito: al bene 1 (sub 2) un valore percentuale del 40 %, al bene 2 (sub 12) un valore percentuale del 60 %.

Pertanto, al presente esperimento il Prezzo base ribassato sub 2 =euro 83.784,37
Prezzo base ribassato sub 12 =euro 125.676,56.

LOTTO N.3

PREZZO BASE = € 209.460,93 (duecentonovemilaquattrocentosessanta/93);

OFFERTA MINIMA = € 157.095,70 (centocinquantasettemilanovantacinque/70);

RILANCI CASO GARA = € 5.000,00 (cinquemila/00).

§§§

PRECISAZIONI CATASTALI

Tutti gli immobili di cui ai **al LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3** risultano correttamente in ditta alla società *omissis* per una quota pari a 1/1 di proprietà. Si precisa quanto di seguito.

LOTTO N. 1.

• **IL SUB.18, P.LLA 1653.** Il bene risulta ad oggi all' anagrafe catastale avente come categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe) vi fu una variazione:

- Il 24/04/2018 protocollo n. na 0123033 in atti dal 27/04/2018 frazionamento con cambio di destinazione; antecedentemente il bene era identificato al sub.13 la cui categoria catastale era D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi).

- Il 01/10/2010 protocollo n. na 0855732 in atti dal 01/10/2010 fusione cambio di destinazione d'uso (n.63928.1/2010) antecedentemente il bene era identificato al sub.2 e 3 la cui categoria catastale per entrambi i sub era C/1 (Negozi e botteghe).

Il cespite è stato costituito in anagrafe catastale correttamente e la planimetria catastale risulta essere conforme allo stato dei luoghi riscontrato durante gli accessi ai beni.

• **IL SUB. 19, P.LLA 1653.** Il bene risulta ad oggi all'anagrafe catastale avente come categoria catastale D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) vi fu una variazione:

- Il 24/04/2018 protocollo n. na 0123033 in atti dal 27/04/2018 frazionamento con cambio di destinazione (n. 38386.1/2018) antecedentemente il bene era identificato al sub.13.

- Il 01/10/2010 protocollo n. na 0855732 in atti dal 01/10/2010 frazionamento cambio destinazione d'uso (n.63928.1/2010) antecedentemente il bene era identificato al sub.2 e 3 la cui categoria catastale per entrambi i sub era C/1 (Negozi e botteghe).

Il cespite è stato costituito in anagrafe catastale correttamente e la planimetria catastale risulta essere conforme allo stato dei luoghi riscontrato durante gli accessi ai beni.

- IL SUB. 20, P.LLA 1653. Il bene risulta ad oggi all' anagrafe catastale avente come categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri) vi fu una variazione:

- Il 27/05/2020 variazione della destinazione d'uso protocollo n. na0086563 in atti dal 28/05/2020 locale commerciale in laboratorio per arti e mestieri (n. 32112.1/2020) antecedentemente il bene era identificato al sub.17 la cui categoria catastale era inizialmente C/3 per poi passare a C/1 (Negozi e botteghe).

- il 24/04/2018 variazione della destinazione d' uso protocollo n. na0123021 in atti dal 27/04/2018 locale commerciale in locale artigianale (n.38383.1/2018) antecedentemente il bene era identificato al sub.4 la cui categoria catastale era C/1 (Negozi e botteghe).

Il cespite è stato costituito in anagrafe catastale correttamente e la planimetria catastale risulta essere conforme allo stato dei luoghi riscontrato durante gli accessi ai beni.

Si precisa che l'ipoteca del creditore procedente è stata iscritta sui beni ex subb. 2, 3, 4, mentre il pignoramento ricade sui beni 18, 19 e 17 (con la precisazione che il 17 è stato soppresso a favore del sub. 20 come riportato nel quadro D della nota di trascrizione).

§§§

LOTTO N. 2

Il sub.9 trattasi di bcnc, rampa carrabile, a servizio dei subb. 10, 11,12. Essendo identificato come un BCNC non vi è planimetria castale.

- IL SUB.10, P.LLA 1653. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, errata rappresentazione del vano porta che dà accesso alle scale condominiali sub 1. Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi è pari a euro 500,00.

- IL SUB.11 ED IL SUB. 12, P.LLA 1653. I due cespiti, allo stato reale, compongono un ambiente unico. Il sub.11 risulta essere fuso con il sub. 12 e con una porzione del sub. 9. Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi è pari a euro 500,00. Lo stato reale è conforme al grafico urbanistico assentito.

§§§

LOTTO N.3.

Gli immobili risultano in ditta alla società *omissis* per una quota pari a 1/1 di proprietà.

- IL SUB.2, P.LLA 1652. Il bene risulta avere come categoria catastale C/1, fin dalla costituzione del 22/03/2006 protocollo n. na0166266 in atti dal 22/03/2006

costituzione (n. 2100.1/2006), risulta, pertanto difforme rispetto al titolo assentito ad uso artigianale.

Lo stato reale dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata ed estratta dal SISTER, sono stati eliminati due tramezzi all' interno del corpo bagni, sono state create due piccoli vani con accessi indipendenti dal cortile comune ad altri cespiti.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi è pari a euro 500,00.

- IL SUB.12, P.LLA 1652. Lo stato reale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un bagno e di un antibagno, inoltre intorno al vano scala e ascensore vi è una struttura in ferro atta al funzionamento dell'ascensore, ovvero atto alla definizione di un vano tecnico, tale ascensore è un bene comune non è ad uso esclusivo all' unità sub. 12 presa in esame.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi è pari a euro 500,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.

Per quanto attiene le informazioni in ordine alla regolarità edilizia del compendio immobiliare posto in vendita, si rinvia per esteso alle CTU depositate all'esperto stimatore, che formano parte integrante del presente avviso, dalle quali si rileva che:

LOTTO N. 1. Tutti i beni di cui al presente Lotto 1 sono stati edificati con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici.

Istanza di permesso di costruire in sanatoria n. 235/12 prot. 38822 del 17/12/2012,

integrazione prot. 5514 del 22/02/2013;

integrazione prot. 24449 del 01/10/2014;

integrazione prot. 22860 del 13/07/2015;

integrazione prot. 38921 del 05/11/2015;

integrazione prot. 3031 del 01/02/2016;

integrazione prot. 22059 del 04/07/2016.

Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016.

Con le seguenti precisazioni.

- IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SUB.18, P.LLA 1653. È stata presentata SCIA in Sanatoria n. 72/18 prot. 15835 del 10/05/2018 al comune di Sant'Antimo da *omissis* in qualità di legale rappresentante della società *omissis* per diversa distribuzione degli spazi interni inerenti alla realizzazione di servizi igienici sanitari e di un ripostiglio.

In data 03/07/2018 con prot. 22201, il Comune di Sant'Antimo ha richiesto a *omissis* in qualità di legale rappresentante della società *omissis* una integrazione alla SCIA, in particolare fu richiesto: il parere dell'ASL, la ricevuta dei diritti di istruttoria, la ricevuta della sanzione pecuniaria pagata, la verifica (grafica e descrittiva) del tecnico progettista con specifica analitica del rispetto degli artt. II.26-II.31 II.35 del vigente R.E.C. La SCIA in Sanatoria n. 72/18 non fu integrata (la stessa risulta archiviata).

L'immobile risulta non conforme ai grafici del PdC 235/12 per variazione di spazi interni.

A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi. Per la formulazione della domanda ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 ha stimato un costo di € 2.500,00 che tiene conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività (comprensivo di tasse, oneri ed iva).

• IMMOBILE AD USO COMMERCIALE ADIBITO A PALESTRA SUB. 19, P.LLA 1653. DIA n. 03/2009 prot.129 del 05/01/2009 per cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare al piano terra dell'insediamento produttivo a palestra.

SCIA per agibilità 94/2017 prot. 9287 del 26/07/2017 (presentata per il fog. 2 p.lla 1653 sub. 13).

L'immobile risulta non conforme ai grafici allegati alla Dia n. 03/2009, per diversa distribuzione degli spazi interni, inerente allo spazio dedicato alle docce/spogliatoio.

A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi. Per la formulazione della domanda ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 ha stimato un costo di € 2.500,00 che tiene conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività (comprensivo di tasse, oneri ed iva).

• IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE SUB. 20, P.LLA 1653. SCIA n. 92/2018 prot. 20066 del 15/06/2018 per cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a locale commerciale.

Il 19/07/2018 prot. 24011 richiesta integrazione alla SCIA n. 92 del 19/07/2018;

Il 18/07/2018 prot. 0023787 missiva atta a integrare documentazione richiesta dal comune di Sant' Antimo;

Il 23/7/2019 prot. 21560 missiva atta a chiedere l'archiviazione della SCIA n. 92/2018.

SCIA n. 05/2020 prot. 2273 del 22/01/2020 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni.

Il 30/03/2020 prot. 9134 missiva da parte del comune di Sant' Antimo per comunicare alla società *omissis* l'archiviazione definitiva della SCIA n. 05/2020 prot. 2273 del 22/01/2020 rendendo il titolo nullo e privo di efficacia.

L' immobile risulta – locale artigianale – ma non conforme ai grafici allegati al permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016 per variazione di spazi interni con la realizzazione di quattro bagni con antibagno e di un vano.

A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi. Per la formulazione della domanda ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 ha stimato un costo di €2.500,00 che tiene conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività (comprensivo di tasse, oneri ed iva).

LOTTO N. 2. Tutti i beni del seguente Lotto 2 risultano edificati con Concessione Edilizia n. 62/02 del 04/04/2003, per la realizzazione di un opificio industriale ed uffici.

Istanza di permesso di costruire in sanatoria n. 235/12 prot. 38822 del 17/12/2012,

integrazione prot. 5514 del 22/02/2013

integrazione prot. 24449 del 01/10/2014

integrazione prot. 22860 del 13/07/2015

integrazione prot. 38921 del 05/11/2015

integrazione prot. 3031 del 01/02/2016

integrazione prot. 22059 del 04/07/2016

Permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016,

con le seguenti precisazioni.

- IL SUB.9, BCNC, P.LLA 1653. trattasi di rampa carrabile identificato come bene comune non censibile a servizio dei subb. 10, 11,12.

- IL SUB.10 P.LLA 1653, trattasi locale deposito, lo stato dei luoghi del cespite non corrisponde al titolo urbanistico PdC 235/12.

La difformità riscontrata tra il grafico allegato alla concessione è di riduzione volumetrica in corrispondenza del vano scala (sub. 1).

A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi. Per la formulazione della domanda dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 sommano costi in euro 2.500,00. – tali costi tengono conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività comprensive tasse, oneri ed iva.

- IL SUB.11 ED IL SUB. 12, P.LLA 1653. L'esperto precisa che la denominazione delle unità immobiliari avviene attraverso il catasto che assegna ad ogni unità immobiliare indipendente un identificativo catastale il quale è rappresentato da numero di foglio numero di particella numero di subalterno.

Il fatto che esistano tre subalterni, sub. 11-12 e 9, è da ricondurlo, univocamente, ad una impropria istruttoria fatta al catasto priva di titolo edilizio di divisione.

La regolarità urbanistica di unità è data dalla corrispondenza dello stato reale rispetto al titolo rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016. Il sub.11 fuso con • IL SUB. 12, P.LLA 1653 insieme a porzione di sub. 9 risulta conforme al titolo urbanistico.

Si denota la corrispondenza tra lo stato reale e lo stralcio del grafico allegato al permesso a costruire in sanatoria 235/2012 del 11/07/2016.

Rispetto alle consistenze catastali risulta una difformità per l'introduzione del sub. 9 – rampa carrabile di servizio - e poi per la divisione del maggior volume in due sub. 11 e 12 rispetto allo stato assentito.

§§§

LOTTO N.3. Tutti i beni di cui al lotto 3 risultano edificato con Connessione edilizia n. 70/99 rilasciata 01/04/2003 relativa alla realizzazione di opificio industriale per la lavorazione di vestiti da sposa

Variante in corso d' opera n. 40/04/ prot. 17266 del 09/07/2004;

Atto D' obbligo unilaterale 5/10/2004 n. 101631;

Richiesta di integrazione del 27/09/2004 pratica edilizia 40/04, con le precisazioni appresso indicate.

- IL SUB.2 P.LLA 1652. Lo stato reale dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alla variante n. 40/04 del 09/07/2004. A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi.

Per la formulazione della domanda dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 sommano costi in euro 2.500,00 – tali costi tengono conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività comprensive tasse, oneri ed iva.

- IL SUB.12, P.LLA 1652. Dal confronto tra lo stralcio del grafico allegato alla variante n. 40/04 e la planimetria dello stato reale, si rileva una difformità per la realizzazione di un bagno e di un antibagno ma anche per l'istallazione di un corpo metallico adiacente al vano scala all'interno del quale è disposta la centralina idraulica dell'ascensore, bene comune a tutto l'edificio.

A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con denuncia stato dei luoghi.

Per la formulazione della domanda dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 sommano costi in euro 2.500,00. – tali costi tengono conto di tutte le attività tecniche a supporto dell'attività comprensive tasse, oneri ed iva.

Dal punto di vista tecnico impiantistico, invece, si necessita di adempimento di lavorazioni di natura elettromeccanica con spostamento della centralina idraulica dell'ascensore e quadristica, rimozione delle pannellature metalliche e introduzione di una fermata selettiva "a chiave" per il piano interrato per evitare introduzioni dirette dai piani superiori. Dal punto di vista operativo tali adempimenti non richiedono autorizzazioni agli enti, vanno però eseguite da aziende specializzate del comparto ascensoristi abilitati con D.M. 37/2008 lettera F; il valore economico degli adempimenti risulta stimabile in € 5.000,00.

VINCOLI.

LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3.

Per tutti i beni di cui ai lotti indicati la perizia riporta quanto di seguito.

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

Per il maggior fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto non esistente una costituzione di un condominio.

Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

I beni non ricadono su suolo demaniale.

Assenza di USI CIVICI – per tutto il territorio del Comune di Sant’Antimo.

Con la precisazione che:

LOTTO N. 1 e LOTTO N.2: Per il bene identificato al NCEU al foglio 2, part. 1653, sub. 9 – *bene comune non censibile* si rileva che in data successiva al pignoramento, nell’atto di compravendita del 24/01/2022 per notaio Sorbo Giorgio Rep. 2726/2238 relativo a cespiti non oggetto di procedura, risulta la cessione di diritti connessi alla rampa di accesso al piano seminterrato individuata in catasto al foglio 2, p.lla 1653, sub 9, *bene comune non censibile*.

Limitatamente *al LOTTO N. 3*, si evidenzia che

- **IL SUB. 12, P.LLA 1652.** Risulta la trascrizione di una di servitù di passaggio della ex. p.lla 62 da cui furono frazionate la ex. p.lla terreni 1215 e l’attuale p.lla fabbricati 1652 per la definizione di una strada che dipartendosi dalla via provinciale Croce raggiungeva il confine nord della ex. p.lla 62 il tutto con costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Atto notarile pubblico rogito notaio Del Noce Federico di Napoli in data 15 dicembre 1999, numero 33916 di repertorio –appresso indicata tra le formalità pregiudizievoli –. A parere dell’esperto tale servitù non incide sui cespiti pignorati ma sulla maggior porzione dell’area di sedime della p.lla 1652.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO N. 1.

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 - L’immobile è attualmente libero, rilasciato in via anticipata dal conduttore.

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 – Per l’immobile, già occupato da una palestra è attualmente libero.

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 - L’immobile è attualmente libero, rilasciato in via anticipata dal conduttore.

LOTTO N. 2.

NCEU foglio 2 part. 1653 Il sub.10. L’immobile è attualmente libero.

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 e 12. L’immobile è attualmente libero.

LOTTO N. 3

NCEU foglio 2 part. 1652 - il sub. 2. È libero ad eccezione dei due piccoli vani con accesso diretto dal cortile in corso di liberazione.

NCEU foglio 2 part. 165 - il sub. 12. È attualmente libero.

PROVENIENZA

LOTTO N.1 e LOTTO N.2. Per gli immobili siti in comune di SANT’ANTIMO (NA), Via Plutone (LOTTO 1 e LOTTO 2)

NCEU fg. 2 part. 1653 sub. 10 cat. C/2 cl. 1 mq. 458 piano S1 interno A;

NCEU fg. 2 part. 1653 sub. 11 cat. C/2 cl. 1 mq. 250 piano S1 interno B;

NCEU fg. 2 part. 1653 sub. 12 cat. C/2 cl. 1 mq. 400 piano S1 interno C;

NCEU fg. 2 part. 1653 sub. 18 cat. C/1 cl. 3 mq. 28 piano T;

NCEU fg. 2 part. 1653 sub. 19 cat. D/6 piano T;

NCEU fg. 2 part. 1653 sub. 20 cat. C/3 cl. U mq. 250 piano T.

Atto del 22.06.2009 di ricostituzione della pluralità dei soci mediante aumento di capitale e modifica atto costitutivo a rogito del notaio Cante Pasquale, numeri 49862/15121, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli2 il 01.07.2009 ai numeri 25848/37007, con il quale è stata modificata la ragione sociale da "*omissis*" in quella attuale di "*omissis...*".

Atto di compravendita del 12.05.2003, a rogito del notaio Pasquale Cante, nn. 17436/3997 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli2 il 28.05.2003 ai numeri 15980/22198, con il quale la società *omissis...* ha acquistato dal signor *omissis* codice fiscale *omissis...*, il diritto di piena ed esclusiva proprietà, tra l'altro, del terreno identificato al Catasto Terreni del comune di Sant'Antimo al foglio 2 particella 1631 (ex 365/a) di are 18.72 (Allegato 31);

Atto di compravendita del 02.10.1998, a rogito del notaio Farinaro Domenico, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli2 il 7.10.1998 nn. 22019/29002 con il quale *omissis...* ha venduto a *omissis...* il diritto di piena proprietà della quota di 1/4 del terreno identificato al Catasto Terreni del comune di Sant'Antimo al foglio 2 particella 365*.

Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 29.09.1994, cronologico numero 2102 e numero 3932 del Repertorio, registrato a Caserta nei termini e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli2 il 12.06.1996 ai numeri 17228/12724, con il quale si trasferisce a *omissis....* il diritto di piena proprietà della quota di 3/4 del terreno identificato al Catasto Terreni del comune di Sant'Antimo al foglio 2 particella 365*.

*con la precisazione che il mappale 1653 è stato originato con tipo mappale del 24 gennaio 2006 protocollo n. NA0030307 (n. 30307.1/2006) dalla particella 1361 di mq. 1872; a sua volta originata con frazionamento del 30 aprile 2002 protocollo n. 678531 (n. 2234.1/2002) dalla particella 365 di mq. 2000 (ex part. 55).

§§§

LOTTO N. 3. Per gli immobili siti nel Comune di SANT'ANTIMO (NA), Via Clarelli (LOTTO 3):

NCEU fg. 2 part. 1652 sub. 2 cat. C/1 cl. 3 mq. 516 piano T scala U

NCEU fg. 2 part. 1652 sub. 12 cat. C/2 cl. 1 mq. 980 piano S1 scala U

Atto del 22.06.2009 di ricostituzione della pluralità dei soci mediante aumento di capitale e modifica atto costitutivo a rogito del notaio Pasquale Cante, numeri 49862/15121, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli2 il 01.07.2009 ai numeri 25848/37007, con il quale è stata modificata la ragione sociale da "*omissis...*" in quella attuale di "*omissis...*"

atto di compravendita del 28.12.1999 a rogito del Notaio Federico Del Noce, nn. 33962/5830, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli il 13.01.2000 ai numeri 670/865, con il quale la società *omissis* acquistava da *omissis*..., codice fiscale *omissis*..., il diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del comune di Sant'Antimo al foglio 2 part. 1215 (ex part. 62/g) di are 20.10*.

* con la precisazione che il mappale 1652 è stato originato con tipo mappale del 24 gennaio 2006 protocollo n. NA0030252 (n. 30252.1/2006) dalla particella 1401 di mq. 1871; a sua volta originata con frazionamento del 30 aprile 2002 protocollo n. 678531 (n. 2234.1/2002) dalla particella 1215 di mq. 2010 (ex part. 62/g).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SU TUTTI I LOTTI

- *Iscrizione nn. 23971/81071 del 14.12.2007* – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a rogito del notaio Cante Pasquale di Sant'Antimo in data 13.12.2007, numero 46537/13112 di repertorio, per complessivi euro 2.000.000,00 di cui euro 1.000.000,00 per capitale, della durata di anni 10, a favore di *BANCA omissis*... e contro la società *omissis*...

(Si precisa per il LOTTO 1 che l'ipoteca è stata iscritta sugli originari subb. 2, 3 e 4 della p.lla 1653, con la precisazione che il sub 18 e il sub. 19 derivano dal sub. 13, già subb. 2 e 3, e che il sub 20 deriva dal sub. 17 già sub. 4).

- *Trascrizione nn. 17719/24192 del 13.07.2020* – Verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Napoli Nord in data 18.06.2020, numero 3340/2020 di repertorio a favore della società *omissis*e contro la società *omissis*...

(Si precisa per il LOTTO 1 che il pignoramento è stato trascritto sui subb. 18, 19 e 17, e che all'atto del pignoramento il sub. 17 è stato soppresso a favore del sub. 20 come riportato nel quadro D della nota).

ALTRI VINCOLI (SOLO SULLA P.LLA 1652) LOTTO N. 3:

- *Trascrizione nn. 31243/44979 del 28 dicembre 1999* – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso giusta atto notarile pubblico a rogito del notaio Del Noce Federico di Napoli del 15.12.1999, numero di repertorio 33916, con il quale è stata costituita una di servitù di passaggio della ex. p.lla 62 (da cui furono frazionate la ex. p.lla terreni 1215 e l'attuale p.lla fabbricati 1652) per la definizione di una strada che dipartendosi dalla via provinciale Croce raggiungeva il confine nord della ex. p.lla 62 il tutto con costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Atto notarile pubblico rogito notaio Del Noce Federico di Napoli in data 15 dicembre 1999, numero 33916 di repertorio. NB. Come verificato anche dall'esperto tale servitù non incide sui cespiti pignorati ma sulla maggior porzione dell'area di sedime della p.lla 1652.

REGIME DELLA VENDITA

Per tutte le informazioni e specificazioni ci si riporta alla relazione ex lege 302/98 e alla perizia che formano parte integrante del presente avviso di vendita. Di tutte le spese

necessarie indicate, e più dettagliatamente descritte in perizia, l'esperto ha tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta e alla quale si rinvia integralmente per ogni chiarimento e/o informazione) anche in relazione alla legge 47/85 e succ. mod. e int. L'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno tempo del decreto di trasferimento.

Si precisa inoltre che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c., come risultanti dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura che eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali **(ovvero ad iva se dovuta in quanto da società esecutata)** nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali altri gravami presenti non potranno essere cancellati. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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.

Circa la quantificazione degli eventuali oneri condominiali e la indicazione di quelli impagati si rimanda alla relazione peritale specificando che graveranno sul compratore

nei limiti previsti dalla legge. Gli acquirenti dei singoli immobili, ove facenti parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., restano obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza di vendita e delega. La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

IL GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società EDICOM FINANCE SRL S.U.

IL PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it.

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. Paola Matera.

- Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (www.garavirtuale.it).

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- **Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse**, a pena di inefficacia, con le modalità appresso indicate **entro le ore 23:59** del giorno che precede la data della vendita, ovvero **del 25 MAGGIO 2026** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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.

- La presente vendita si terrà con modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it.

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà all'avvio della gara che avrà luogo nella forma della vendita

asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

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

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- 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 minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

f) il numero o altro dato identificativo del lotto;

g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

h) l'indicazione del referente della procedura;

i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);

k) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

m) la dichiarazione espressa - su un foglio a parte da allegare all'offerta - di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Andranno allegati all'offerta,

n) la dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione da firmare su un foglio a parte come indicato al punto **m)**

A) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente

B) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione – pari almeno al 10% del prezzo che si intende offrire - (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord **EDICOM FINANCE SRL aperto presso Banca Sella** recante il seguente IBAN:

IT02A0326812000052914015770

C) IL REGIME FISCALE DELL'OFFERENTE : **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);

D) 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;

E) 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;

F) 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;

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:

In via alternativa, l'offerta:

I') deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

II') 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 del D.P.R. n. 68 del 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);

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

1) 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;

2) 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);

Si comunica 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 verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato avvpaolamatera@pec.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.

L'OFFERENTE DEVE PROCEDERE AL PAGAMENTO DEL BOLLO dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, per un importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**, necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario dedicato al Tribunale di Napoli Nord del gestore della **EDICOM FINANCE SRL aperto presso Banca Sella** recante il seguente IBAN:

IT02A0326812000052914015770

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **CAUSALE "Proc. Esecutiva n. 204/2020 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.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 Nord.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it **nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.**

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo

alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- il professionista, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa 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.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1) In caso di UN'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), 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 nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare 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) infine, procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del bene;
- 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, ossia alle ore 11:00 del 28 MAGGIO 2026.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con 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; 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui 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 dall'aggiudicazione.

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

- **o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli**

Nord (che il delegato comunicherà) 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al **"Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 204/2020", Lotto n. _____**.

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

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico **(pari al venti per cento 20% del prezzo** di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) 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

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al **"Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 204/2020, lotto n. _____"**.

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

Le somme che dovessero residuare, dedotte le spese a carico dell'aggiudicatario quali la registrazione del decreto di trasferimento e la quota del compenso del delegato, oltre alle spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di liberazione dei beni – se tali attività saranno richieste-, saranno restituite all'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (ii) 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; (iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il

professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza di delega.

PUBBLICITÀ LEGALE ED INFORMAZIONI

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero delle Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" almeno 65 giorni prima del termine fissato per la vendita unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima e agli allegati fotografici e planimetrici;
- b) sul sito internet di Edicom Finance srl (www.asteannunci.it) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima e agli allegati fotografici e planimetrici;
- c) per estratto, sul quotidiano IL MATTINO – Edizione Locale almeno 45 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- d) a mezzo volantinaggio di 500 missive almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- e) a cura di Edicom Servizi srl sui principali siti internet Immobiliari privati (es: casa.it; attico.it; idealista.it; bakeka.it;)

VISITA DEI BENI

Gli interessati, inoltre, potranno visitare i beni in oggetto formulando, in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, apposita richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla voce "prenota visita" o comunque prendendo contatto con il custode. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente il nominativo, recapiti telefonici e l'indirizzo mail del richiedente. In proposito si avverte

fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Tutte le attività, che a norma degli art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, ove non specificatamente diversamente previsto nel presente avviso, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Napoli, Via Fedro 5/7, terzo piano. La perizia con la descrizione e la situazione del bene con i relativi allegati, è consultabile presso la Cancelleria della III Sezione Espropri del Tribunale di Napoli Nord ed in copia sui siti sopra indicati e sul Portale delle Vendite Pubbliche o presso il custode delegato avv. Paola Matera.

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- 2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Il fascicolo è visionabile in Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord o presso il delegato/custode. Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord; avv. Paola Matera (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0815520398 – e-mail studiolegaleavvmatera@gmail.com dal lunedì al giovedì dalle ore 10:00 alle ore 13.00).

Il professionista delegato
avv. Paola Matera