

Agnese Carannante  
Avvocato  
Via Santa Maria, 108 – 80010 Quarto (NA)  
Tel. Fax 081/876.8232  
e-mail: agnese.carannante@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 338/2023

G.E. dott. Gabriele Montefusco

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**con modalità telematiche**

**(vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona)**

**ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.**

L'avv. Agnese Carannante, con studio in Quarto (NA) alla via Santa Maria n.108, telefono 081.8768232, professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe promossa da Siena Mortgages 07-05 s.p.a. contro (omissis), vista l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita depositata in data 15.01.2024 dal Giudice dell'Esecuzione,

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita del cespite pignorato nella procedura in epigrafe, costituente Lotto UNICO, secondo le modalità di seguito descritte.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è possibile accedere anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>), cliccando sul link "invia offerta" presente nella scheda dettagliata del

lotto posto in vendita.

L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

La stessa deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n.32/2015.

2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale), il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579, 3° comma c.p.c., deve essere formulata entro **le ore 23:59** del giorno **13.05.2024**.

3. L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti; qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione 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) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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.
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un

quarto rispetto al valore indicato al successivo paragrafo “notizie relative agli immobili”.

- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;

- 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.

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- 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 (società 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) dell'importo della cauzione; la causale del bonifico dovrà essere: “versamento cauzione proc. esecutiva rge n.588/2014”;

- 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);

- se il soggetto offerente è minorenni 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;

- 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;

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

5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale e dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta

elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); 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.

In via alternativa, essa potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 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), 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.

6. Il file contenente l'offerta, con i relativi documenti allegati, il quale viene generato al termine della procedura guidata di cui al predetto modulo web ed assume la denominazione "offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m" (ove i caratteri "x" rappresentano il numero di dieci cifre che viene attribuito in automatico dal sistema al file da esso generato) va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito 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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato:

agnese carannante@avvocatinapoli.legalmail.it. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP\\_23112018.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.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 alla casella di posta elettronica [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it) oppure telefonando al numero dedicato all'utenza (+39 091 7308290, 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

#### PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

7. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell'offerente, necessariamente in unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, esso 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.

Si precisa, a tal riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

#### CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

9. La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato, presso il suddetto studio, il giorno **14.05.2024** alle ore 16:00, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c..

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo indicato al successivo

paragrafo “notizie relative agli immobili”.

10. 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;
- 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, vale a dire il **16.05.2024**;

Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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 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).

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, tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

All’esito della verifica sull’ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l’offerta sia pari o superiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all’offerente;
- b) se l’offerta sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

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

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

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

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

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

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

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

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) o nell'offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all'esito della gara tra i diversi offerenti risulti inferiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo “notizie relative agli immobili”, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

#### OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla “procedura esecutiva rge 338/2023 Tribunale Napoli”, utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla “proc. esec. RGE 338/2023 Tribunale Napoli – avv. Agnese Carannante”, direttamente al professionista delegato, unitamente alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità (nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate), mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Agnese Carannante R.G.N. 338/2023. L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale

sull'immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento. Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per tutti i lotti o per alcuni di essi, ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

#### ULTERIORI PRECISAZIONI

13. 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. 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, 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. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici 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. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza in bollo.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e

senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode.

## NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

### **Descrizione dei cespiti:**

#### **Lotto Unico:**

Piena ed esclusiva proprietà sulla quota pari all'intero dell'appartamento, con annessa cantinola, ubicato in Napoli alla Via Giustiniano n. 225, piano terzo int. 15; è composta da 3 vani letto, vano soggiorno oltre cucina aperta sul vano soggiorno, un bagno, disimpegno, un ripostiglio ed un balcone. La cantinola, anch'essa individuata con numero di interno 15, è posta nel primo piano interrato, con superficie pari a 6,89 mq..

L'immobile è riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez.: SOC, foglio: 5, particella: 498, sub: 15.

#### **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto agli esecutati con contratto di cessione in proprietà di alloggio per Notar Maria Mercedes Di Addea del 07.02.2005 trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 11.02.2005 ai NN. ai nn.4457/2191.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.: euro 141.000,00.**

**Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro 105.750,00.**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è occupata dagli esecutati.

#### **Conformità:**

Come risulta dalla relazione di stima redatta dall'esperto stimatore, arch. Emilia Cardito, agli atti della procedura, cui si rinvia, lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. Non è stata rinvenuta la licenza edilizia. Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967 dalla GESCAL (Gestione case per i lavoratori).

Come risulta dall'elaborato peritale, dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 14.06.1965, presumibilmente di impianto, si sono rilevate difformità in ordine a: Abbattimento di Tramezzature; Aumento di superficie; Realizzazione di tramezzature; Difformità di prospetto.

Tralasciando le lievi difformità imputabili all'approssimazione del grafico catastale si rilevano le seguenti difformità: Si evidenzia che all'attualità la volumetria del Bagno WC e del vano cucina risultano avanzate a scapito della superficie non residenziale a mezzo di realizzazione di una veranda. Abbattimento di

tramezzature. Realizzazione di nuove tramezzature. Difformità di prospetto.

In merito all'abbattimento e ricostruzione di nuove tramezzature trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni eseguita senza titolo ma ammissibili dalla normativa vigente, pertanto legittimanti ai sensi dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/01) mediante inoltro di pratica CILA in sanatoria il cui costo si aggira intorno ai 1.500,00 euro. Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria. I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 400,00 circa. Riguardo le difformità relative all'ampliamento di superficie del vano soggiorno e del vano L3 a discapito della superficie non residenziale, lo stesso si configura come abuso edilizio. L'ufficio condono e antiabusivismo interrogati dall'esperto sull'esistenza di pratiche di condono inerenti l'immobile staggito hanno fornito esito negativo. Detto abuso, realizzato in assenza di titolo, è in difformità con la normativa vigente e non può essere sanato, pertanto dovrà essere rimosso. I costi da sostenere al fine di restituire legittimità ai luoghi, conformemente alla planimetria catastale, comprensivi della rimozione della veranda, ricostruzione della muratura di compagno, nuovi infissi per il vano soggiorno ed il vano L3 di oneri comunali, oneri di impresa e trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata ammonta a circa 8.000,00 €. Detta circostanza è stata rilevata anche nel vano WC la cui superficie si amplia a scapito della superficie non residenziale costituita, nella planimetria catastale, da un balcone. I costi per le lavorazioni, comprensive di tutte le spese accessorie per il ripristino della liceità dei luoghi sono computati in € 4.000,00. Altresì si sono rilevate difformità di facciata che dall'analisi del prospetto attuale, l'esperto attribuisce ad una restituzione approssimativa del rilievo catastale.

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è in condominio e, a tal fine, si rinvia alla relazione di stima agli atti.

#### PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno consultabili sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Inoltre, verrà eseguita la pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie

Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e 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; infine verrà eseguito l'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.

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/8768232).

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati

Quarto (NA), 09.02.2024

Il professionista delegato

Avv. Agnese Carannante