

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 168-2023** del Tribunale di Napoli -  
Giudice dell'esecuzione dott. Gabriele Montefusco;

L'avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli alla Via Maio di  
Porto 9, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza  
immobiliare in seguito descritta,

**A V V I S A**

che il giorno **15 OTTOBRE 2024 alle ore 16,00**, si procederà, davanti a sé,  
presso il proprio studio in Napoli alla Via Maio di Porto 9 alla **VENDITA  
SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON  
EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio  
pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

**Si precisa che:**

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con  
modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data  
della vendita **e quindi entro il 14 OTTOBRE 2024;**

(b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un  
presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito  
della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena  
l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare  
di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e,  
eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel  
proseguo del presente avviso.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

*(schema sintetico descrittivo del lotto predisposto dall'esperto stimatore)*

*“Lotto unico: piena ed intera proprietà di cespite ubicato nel Comune di  
Forio (NA) al Corso Francesco Regine n. 9, all'interno del corpo di  
fabbricato definito “Torre Morgera” o “Torre Quattrocchi”, piano primo e  
piano secondo; è composto da 5 vani più 3 servizi, **confina** a nord con  
cortile interno, a sud con via Francesco Regine, ad est con altra unità  
immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare; è **riportato nel C.F.**  
**del Comune di Forio (NA) con i seguenti dati: foglio 16, p.lla 462, sub. 18,**  
**cat. A/2, classe 3, cons. 7 vani, Z.C. 1, Rendita catastale € 694,12 -**  
**CORSO FRANCESCO REGINE n. 9 Piano 1 – 2, il descritto stato dei**  
**luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in**  
**ordine al rilievo eseguito dal sottoscritto perito; da richiesta di accesso agli***

*atti, con invio di documentazione utile all'Ufficio Tecnico del Comune di Forio, non risulta, come da attestazione ricevuta, rinvenuto materiale inerente Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, pratiche SCIA/DIA/CILA o Permessi di Costruire per quanto richiesto, né conseguentemente risulterebbe presenza di dichiarazione di agibilità. Ricade in zona centro storico AI del piano urbanistico comunale, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica ricevuto dall'Ufficio Tecnico."*

**Descrizione del lotto – stralcio perizia:**

*"L'immobile è ubicato nella città di Forio, al civico n. 9 di via Francesco Regine, in edificio con sistema edilizio "a torre", la stessa viene chiamata "Torre Morgera" o "Torre Quattrocchi" e vede la sua costruzione nella seconda metà del XVI secolo. L'appartamento è ubicato al piano primo, ricadente in zona centro storico – AI del Piano Regolatore del Comune di Forio, costituito da due livelli all'interno di fabbricato di tipologia di edificio a "torre". Confina a nord con cortile interno, a sud con via Francesco Regine, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare. L'ingresso è da portone principale fronte strada, con passaggio in cortile interno, per giungere sul lato destro dello stesso alle scale che conducono al piano su cui è posto il cespite: 1) Ambiente 1 di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 4,25 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione naturale data da porta finestra di dimensione 1,24x3,15 h con uscita su balcone di 2mq; 2) Ambiente 2 di 31 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 5,16 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione naturale data da porta finestra di dimensione 1,24x3,15 h con uscita su balcone di 4 mq. All'interno di tale ambiente è presente scala a chiocciola che porta al livello due del cespite con descrizione degli ambienti a farsi in prosecuzione; 3) Ambiente 3 di 11 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 4,00 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione naturale data da porta finestra di dimensione 1,39x2,57 h con uscita su balconcino alla romana; 4) Ambiente 4 di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 3,29 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,44x1,33h e porta-finestra di dimensione 1,08x1,88 h con uscita su terrazzo di 26 mq con presenza di un piccolo ripostiglio di 2 mq; 5) Bagno 1 di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 3,29 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione data da finestra di dimensione 0,40x0,60 h; 6) Bagno 2 di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio*

interpiano 3,82 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione data a da finestra alta a bocca di lupo posta superiormente ad arco interno di passaggio; 7) Ripostiglio di 3 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 3,65 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione data a da finestra di dimensione 0,60x1,00 h; 8) Bagno 3 (livello 2) di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 2,22 h [altezza non a norma di legge e con conseguente fase di ripristino]. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione data finestra di piccole dimensioni 50x50 h; 9) Ambiente 5 (livello 2) di 25 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 5,10 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione naturale data da due finestre di dimensione 1,00x1,60h e porta-finestra di dimensione 1,17x2,05 h che al momento dell'accesso risultava bloccata per cui non è stato possibile verificare l'uscita che, dalla posizione della porta-finestra, con analisi sul luogo e tramite satellite risulterebbe diretta su una parte di copertura protetta a guaina di cui non si ha certezza di presenza di elementi di protezione laterali, tanto dovuto anche all'impossibilità di aprire l'elemento vetrato. All'interno dell'ambiente 5 vi è presenza di doppia rampa di scale in legno (l'una separata dall'altra) che conduce sulla copertura della torre che ha una superficie calpestabile (superficie ricoperta a guaina impermeabilizzante) di 37 mq; Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento appaiono funzionanti, ma da dover porre in aggiornamento. Non si è ravvisata presenza di impianti di raffrescamento, ma presenza di termosifoni da cui si desume presenza di impianto di riscaldamento. In totale l'appartamento consta di 5 vani più 3 servizi, per una superficie utile netta calpestabile di 149 mq, balconi di 6 mq e terrazzo a livello di 28 mq, e copertura di torre calpestabile di 37 mq. Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.”

**Stato di occupazione del lotto unico:**

L'immobile è occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura.

**\*Il GE ha emesso l'ordine di liberazione – sono in corso le relative operazioni.**

**Non esiste amministrazione condominiale formalmente costituita.**

**\*\*\*Si precisa che l'immobile è gravato da vincolo storico-artistico di cui**

all'art. 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, **con obbligo di denuncia, in occasione della emissione del decreto di trasferimento del bene, per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, ai sensi dell'art. 59 del predetto D. Lgs.**

Il fabbricato risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli in base al D.M. 26/03/1993 (*e che quindi lo Stato può esercitarne la prelazione*) ed è sottoposto a vincolo paesaggistico così come si evidenzia dal certificato ottenuto dalla Soprintendenza:

SI CERTIFICA

che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all' istanza, **risulta** sottoposto alle disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda del D.lgs 42/2004 ai sensi del **D.M. 26.03.1993**; **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Terza, come da D.M. 9.9.1952 pubblicato sulla G.U. n.224 del 26.09.1952 e successivo D.M. 12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n.19 del 24.01.1958;

**rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. 26.04.1985 che sottopone alle disposizioni di cui alla Parte Terza D.Lgs 22.1.2004 n. 42, l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia;  
**rientra** nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999.

\*\*\*\*\*

**Il cespite staggito è pervenuto agli esecutati**, per la piena ed intera proprietà, in virtù di:

- Da Omissis a Omissis, Omissis, Omissis, soggetto esecutato, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, **con atto di successione legale** a seguito di denuncia di morte di Omissis effettuata il 10/07/1987 e **trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 17/10/1989 nn.30098/22618 ed accettazione tacita di eredità** per atto rogato da notaio Marcello Percuoco in data 01/09/1994, **trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2 il 02/09/1994 nn.27191/20801**;
- Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis a Omissis **per la quota di 1/3 ed a Omissis, soggetto esecutato, per la quota di 2/3 con atto di compravendita** rogato da notaio Marcello Percuoco del 07/05/2003, rep.31126, **trascritto presso la C.R.I. di Napoli 2 il 08/05/2003 nn.19097/13834**;
- Da Omissis a Omissis e Omissis, altri soggetti in procedura, **con atto di compravendita** di 1/6 di quota con atto rogato da notaio Giuseppe Satriano del 17/11/2004, repertorio 7567/2917, trascritto presso la C.R.I. di Napoli 2 il 29/11/2004 nn.56006/37812;
- In ultimo da Omissis, a seguito di decesso del 28/11/2018, a Omissis (quota 1/9), Omissis (quota 2/27), Omissis (quota 2/27), Omissis (quota 2/27) soggetti in procedura, con **denuncia di successione del 03/12/2019 n.368907 e trascritta presso la C.R.I. di Napoli2 il 09/12/2019 nn.56292/43476 ed accettazione di eredità con atto rogato da notaio Massimo Mastrodonato del 06/11/2023**, rep.16194/13756, **trascritta**

presso la C.R.I. di Napoli 2 il 09/11/2023 nn.54187/42168.

**\*\*\*Si rappresenta che negli atti sia in quello del 2003 che in quello del 2004 si legge quanto a seguire:**

ATTO DI COMPRAVENDITA; - CHE TALE VENDITA E STATA SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DELMANCATO ESERCIZIO DA PARTE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA CULTURALI DEL DIRITTO DI PRELAZIONE AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL 22 GENNAIO 2004 N.42; - CHE IL DIRITTO DI PRELAZIONE DEVE ESSERE ESERCITATO NEL TERMINE DI DUE MESI DALLA DATA DELLA DENUNCIA; - CHE IL SOPRACITATO ATTO E STATO DENUNZIATO ALLA SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DI NAPOLI IN DATA 30 NOVEMBRE 2004 ED ASSUNTO AL NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA SEGUENTI: PROT. 33498 DEL 1 DICEMBRE 2004; - CHE IL TERMINE SUDDETTO E DECORSO SENZA CHE IL MINISTERO ABBA ESERCITATO LA RELATIVA PRELAZIONE; - CHE SI E' VERIFICATA LA CONDIZIONE SOSPENSIVA CONSISTENTE NEL MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE E, PERTANTO, IL CONTRATTO DI CUI IN PREMESSA HA ACQUISTATO EFFICACIA DEFINITIVA, PRODUCENDO IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA DELL'IMMOBILE IVI DESCRITTO; - CHE LA PARTE ACQUIRENTE E STATA COSTITUITA POSSESSORE DELL' IMMOBILE A SEGUITO DEL DECORSO DEL TERMINE SUDDETTO".

**Si ribadisce che trattasi di immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – il decreto di trasferimento sarà sospensivamente condizionato al verificarsi del mancato esercizio della prelazione da parte dell'Ente (allegato 9 della perizia).**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

*Come da relazione in atti l'Esperto Stimatore Arch. Emilio Porcaro, tra le altre, dichiara: "... QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico L'immobile appartiene ad unità edilizia di storica fondazione, identificata con il XIV secolo, in zona che da piano Regolatore del Comune di Foria è definita centro storico A1. Da richiesta di accesso agli atti, con invio di documentazione utile all'ufficio tecnico, sia nei nominativi degli attuali proprietari del cespite, sia della visura catastale con indicazione di tutti i vari nomi in passaggio di proprietà utili, oltre che l'invio delle planimetrie catastali reperite, si è avuto riscontro dal detto ufficio con attestazione relativa alle ricerche effettuate. L'Ufficio rappresenta:*

**Oggetto: riscontro vs nota prot. 51953 del 27.12.2023**

In merito alla sua nota con prot. di cui in oggetto, con la presente si attesta che per quanto richiesto al quesito nr 6 del mandato del magistrato, non sono stati rinvenuti in archivio concessioni edilizie, licenze edilizie, pratiche di condono, scia, dia, cila o permessi di costruire intestate ai nominativi indicati nella suddetta nota.

Ad ulteriore integrazione documentale si trasmette ordinanza nr. 149 del 08.09.2023 concernente alla messa in sicurezza del fabbricato denominato Torre Quattrocchi e relativa documentazione ad essa allegata.

Si invia inoltre Cdu dell'immobile in questione.

Cordialmente,

Forio,li 07.02.2024

*Orbene non risulta essere rinvenuto materiale inerente Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, pratiche SCIA/DIA/CILA o Permessi di Costruire per quanto richiesto, né conseguentemente risulterebbe presenza di dichiarazione di agibilità.*

*Non risulta, inoltre, presenza di pratiche di condono, così come comunicato dal competente Ufficio Tecnico di Forio. Per quanto richiesto rispetto all'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco", si rileva che il bene è stato edificato in data antecedente al 17.8.1942 e che l'impianto strutturale dello stesso è quindi anche antecedente alla data del 01/09/1967. – Si rinvia alla perizia per il prosieguo ...”*

**PREZZO BASE D'ASTA**

**EURO 542.457,00** -----

(cinquecentoquarantaduemilaquattrocentocinquantesette/00)

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE**

**EURO 406.842,75** -----

(quattrocentoseimilaottocentoquarantadue/75)

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

**EURO 10.000,00 (diecimila/00)**

\*\*\*

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Francesco Cipriani Marinelli.**

**OFFERTA**

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

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

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a).** i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).** i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).** l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e).** la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

**(b)**.direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero

coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [francesco@pec.avvciprianimarinelli.it](mailto:francesco@pec.avvciprianimarinelli.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.

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di**

**Napoli** recante il seguente codice **IBAN**

**IT24E0326822300052849400443** (I TI  
DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO  
ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO  
ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico, con causale ***“Proc. Esecutiva n. 168-2023 R.G.E. versamento cauzione”***, dovrà essere effettuato in modo tale **che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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

Si precisa 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 al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

(a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, **salvo che:**

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

#### **Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:**

-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; -inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona **sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata 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 sopra indicato;
- 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;

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità

per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

### **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 sopra indicato o si sia celebrata la gara (*anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore*), entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "***Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 168-2023***" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

**Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo dovranno essere rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231.**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

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.

### **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 seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 168-2023”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario; salvo che l'aggiudicatario comunichi l'eventuale volontà (scritta) di esonero del custode alla liberazione del cespite (se già non avvenuta).

Al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. **Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo gli atti vanno rimessi con urgenza al GE, anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. Cit.)**

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

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

### **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;
- d)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

**Il professionista delegato provvederà a:** **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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

## **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Francesco Cipriani Marinelli, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

## **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

**a).** inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

**b).** inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), nonché sui siti web [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

**c).** pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

**d).** invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Francesco Cipriani Marinelli sito in Napoli (80133) alla Via Maio di Porto n. 9 – Tel. 0815519272 Fax 0815516669 – email [francesco@avvciprianimarinelli.it](mailto:francesco@avvciprianimarinelli.it)

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

Il professionista delegato  
Avv. Francesco Cipriani Marinelli