TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

Proc. esec. R.G.E. n. 283/2023

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Annamaria Buffardo

Il dott. Massimo Matera, con studio in Napoli alla Via Fedro, n. 5/7, delegato con ordinanza del 27.05.2025 per il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° **283/2023** del Tribunale di Napoli Nord

AVVISA

che il giorno 19.01.2027 alle ore 16:00 e ss.

si procederà, davanti a sé, alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

della piena proprietà del bene pignorato e qui di seguito individuato e descritto

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un corpo di fabbrica a destinazione abitativa sviluppatesi su tre livelli ubicato in Cesa (CE) alla Via Piave n.10 (già civ.12 e civ.23), composto da un appartamento con scala interna che collega il piano terra/rialzato al piano primo nonchè un ulteriore appartamento al secondo piano avente accesso da altra scala esterna posta a quota terrazzo, oltre ad una antistante area di pertinenza esclusiva ed ai proporzionali diritti sulla corte comune. L'appartamento al piano terra/rialzato e 1° è composto da ingresso/cucina con camino e salone, tre camere da letto, uno studio, tre bagni, corridoi e ripostigli, oltre ad un cortile di pertinenza esclusiva; l'appartamento al secondo piano è composto da un ingresso-cucina-soggiorno, tre camere da letto di cui una singola, corridoio ed un bagno meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

Confini: L'appartamento confina:

- a sud con la p.lla 5748 – 5755; a ovest con cortile comune di cui alla p.lla 245; a est con p.lla 5174; a nord, in direzione Via Piave, con proprietà aliena che anche insistono sulla corte.

Dati catastali: L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cesa (CE) Foglio 2 Particella 377, Categoria A/4, Consistenza 6 vani, Classe 1, Rendita Euro 148,74. Particelle corrispondenti al catasto terreni del Comune di Cesa (CE) al Foglio 2 Particella 245 Indirizzo: Via Piave n. 23 Piano T – 1.

Stato di occupazione: Il compendio pignorato risulta occupato senza titolo opponibile.

La vendita riflette l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e comprende ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, e con i proporzionali diritti alle cose comuni e condominiali.

PREZZO BASE: **Euro 82.317,93 (ottantaduemillatrecentodiciasette virgola novantatre)**

OFFERTA MINIMA: **Euro 61.738,44 (sessantunomila settocentetrentotto virgola quarantaquattro)** pari al 75% del prezzo base.

Aumento minimo: l'aumento minimo dei rilanci, nel caso di gara, viene fissato in **Euro 3.000,00 (tremila zero zero).**

REGOLARITÀ EDILIZIA

In relazione alla regolarità urbanistica l'esperto ha evidenziato quanto segue *"**Per quanto concerne la regolarità edilizia del bene in esame si premette:***

***- che** la costruzione del corpo di fabbrica in esame è avvenuta in epoca antecedente il 1/09/1967 così come dimostrato dalla scheda catastale estratte dalla banca dati U.T.E. **datata 1939**;*

***- che** dagli accertamenti esperiti presso il comune ad oggi non si rilevano titoli autorizzativi **concernenti sia l'edificazione originaria** - atteso che per tale ultima circostanza nel 1939 non esisteva l'obbligo della licenza istituto - quest'ultimo - emanato con la legge del 17/12/1942 n°1150 - **che eventuali successive domande** di titoli edilizio - domande di abitabilità e/o agibilità e/o domande di condono edilizio legge 47/85 e succ.;*

***- che** l'intero manufatto dai riscontri groafico comparativi stato attuale dei luoghi con le schede catastali risulta aver subito delle radicali trasformazioni concernenti opere di ristrutturazione - diversa distribuzione degli spazi interni - incrementi di superficie ed incrementi di volume - parziale cambio di destinazione d'uso - modifiche prospettiche - realizzazione di opere strutturali in c.a. e frazionamenti di aree cortilizie di pertinenza con incrementi di volume;*

***- che** dagli accertamenti eseguiti l'effettuazione delle predette opere di ristrutturazione risulterebbe risalire agli anni 1999/2000 (vedi verbale di sopralluogo del 12/11/1967 note dell'occupante XXXXX padre del precedente proprietario XXXXX) circostanza quest'ultima adducibile anche alla tipologia dei materiali riscontrati;*

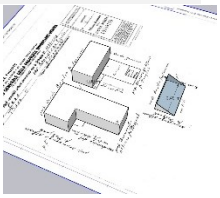
- che** dall'analisi della strumentazione urbanistica si rileva che nel Comune di Cesa **prima** dell'approvazione del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 34/URB/SA del **21.01.2003** e di Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 35/URB/SA del 21.01.2003 e dell'attuale **PUC** approvato con delibera di Consiglio Comunale n°60 del **30/09/2021** emandato con delibera di Giunta Comunale n°14 del 21/01/2022 – che identifica la zona ove si sviluppa l'immobile in esame come **Zona B – vigeva il piano di fabbricazione che identificava la zona come zona A (conservativa);

- che** le alterazioni emerse dalla comparazione **della scheda catastal**e - quest'ultima - costituente l'unico elemento documentale esistente ai fini delle verifiche di legittimità dell'immobile atteso l'assenza di titoli autorizzativi così come certificato dal Comune in data 13/12/2024 prot. 17126 - **con

l'attuale stato dei luoghi rappresentano delle difformità *urbanistiche caratterizzate dall'effettuazione di opere di ristrutturazione con incrementi di volumi;*

- che *ai fini di una ipotesi di sanatoria le difformità rilevate rispetto all'originaria scheda catastale del 1939 - quali incrementi di volume - contrastano con il principio della doppia conformità previsto dall'art.36 del D.P.R. 380/01 in quanto i parametri riferiti all'epoca dell'abuso (rif. piano di fabbricazione) si rifanno ad interventi di ristrutturazione eseguiti nei limiti dei volumi esistenti che nel caso in esame sempre in base all'originaria scheda catastale sono i seguenti:*

- Calcolo Volumi esistenti - :	
piano terra	**V = mq 101,31 x h 4,00 = mc 405,24**
piano 1°	**V = 56,13 x h 4,00 = mc 24,52**
Sottotetto	**V = 5,20 mq x 9,45 = mc 49,14**
Totale mc 478,9	



"

e, continuando, riferisce: "***Ciò premesso:*** *Si ritiene che ai fini della sanatoria non sia applicabile l'at.40 delle legge 47/85 ma bensì sia applicabile l'art.36 del DPR 380/01 limitatamente alle volumetrie rientranti nel principio della doppia conformità e cioè : (volumi sanabili mc 478,90 pari a mq 160,00 di superfici) la cui sanzione prevista è pari al doppio del contributo di costruzione mentre per le volumetrie eccedenti (mc 406,80 + mc 11,58 deposito esterno area di pertinenza)* ***non si potrà che prevedere il ripristino dello stato dei luoghi*** *con opere di demolizione ed adeguamento funzionale il tutto con costi stimati come segue :*

- Opere di demolizione (Tariffario regione campani 2024) 21,07/€mc x mc 418,38 =	€ 8.815,26
- Smaltimento in discarica dei materali di risulta 40,00 €/mc x 418,38 =	€ 16.735,20
- opere di ripristino ed adeguamento mq 140,00 x 250,00 €/mq =	€ 35.000,00
- spese tecniche e sicurezza	€ 9.082,56
	Totale € 69.633,02

Si evidenzia che i costi *per la sanatoria delle parti legittime con l'art.36 del DPR 380/01 sono i seguenti :*

- Costo di costruzione €/mq 42,00 x 167,25 mq x 5% previsti dallo strumento piano fabb. = €/mq 15,23 x 175,23 mq = € 2.668,75

- Oneri di urbamizzazione €/mc 2,11 x 478,90 = € 1.010,47

- art.36 = € 2.668,75 x 2 + 1.010,47 x 2 = € 5.337,50 + 2.020,94 = € 7.358,44

- spese tecniche = € 7.000,00

Totale costi sanatoria : V = € 69.633,02 + 7.358,44 + 7.000,00 = € 83.991,46 arr.84.000,00

Con riferimento alla **conformità catastale**, il perito riscontra quanto segue: *"Si riscontrano:*

- coerenti *i dati identificativi.*

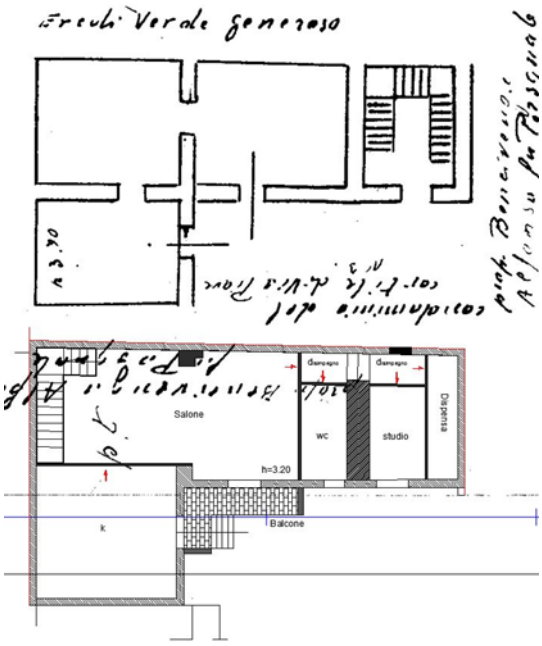
- non si riscontrano registrati *nella storia catastale relative alle originarie ditte (XXXXXXX) i pregressi passaggi di derivazione. Vedi successivo cap. Provenienza titolare del bene rif. atto di provenienza in capo all'esecutato rep.9417.*

Si segnala invece che la presenza in visura del doppio dato particellare *<u>" catasto fabbricati e catasto terreni "</u>* ***deriva (no da un errore) bensì da un*** *non allineamento <u>tra la mappa terreni e la mappa fabbricati</u> circostanza quest'ultima dovuta alla mancata registrazione di pregressi frazionamento dell'originario intero corpo di fabbrica che si sviluppa sulla p.lla 245. Si precisa infine che risulta* ***non conforme*** *allo stato dei luoghi* ***<u>la scheda catastale</u>*** *in quanto dai riscontri tipologici e grafici si rileva l'effettuazione di sostanziali opere di ristrutturazioni generali che di fatto hanno prodotto le seguenti difformità di seguito evidenziate."*

L'esperto evidenzia altresì le seguenti difformità:

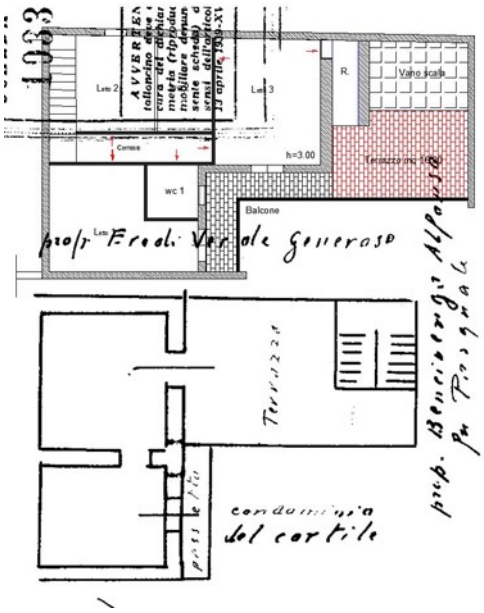
"Riscontro difformità immobile al piano terra/rialzato:

modifiche degli spazi interni con annesse opere strutturali concernenti la ridefinizione degli spessori delle murature sia delle partizioni interne che perimetrali; modifica delle altezze interne ; creazione di una scala di collegamento tra il piano terra ed il piano 1°; modifiche dei prospetti esterni con inserimento di mensola balcone con annessi gradini;

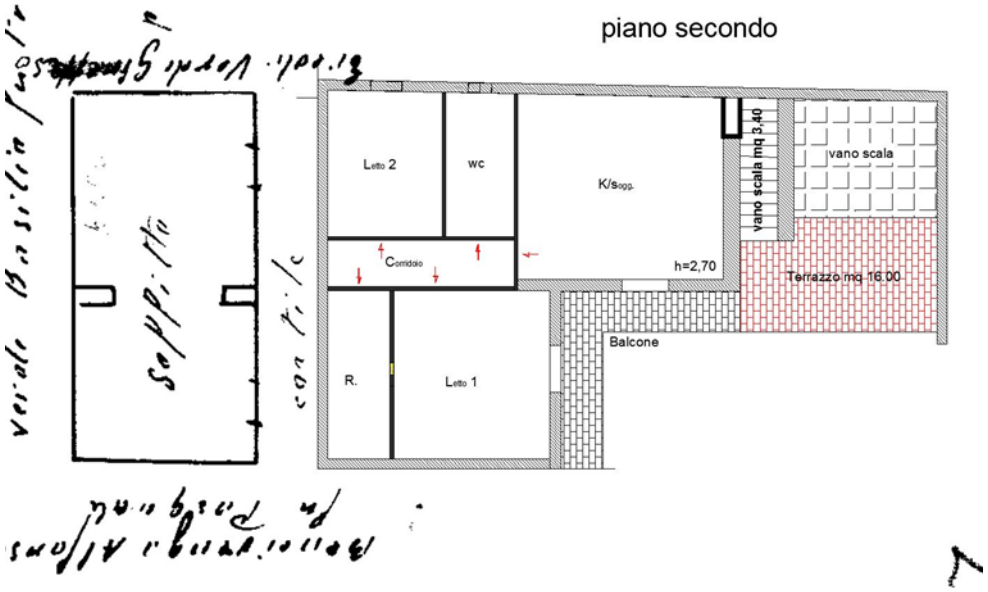


piano 1° : *- modifiche degli spazi interni con annesse opere strutturali concernenti la ridefinizione degli spessori delle murature sia delle partizioni interne che perimetrali ; modifica delle altezze interne; incremento di volume sulla preesistente area terrazzo rif. ambiente camera da letto n°3; parziale incremento di superficie ambiente camera da letto 1 ; modifica dei prospetti esterni sia lato cortile interno con inserimento di mensole balcone rif. collegamento originario tra il piano terra –*

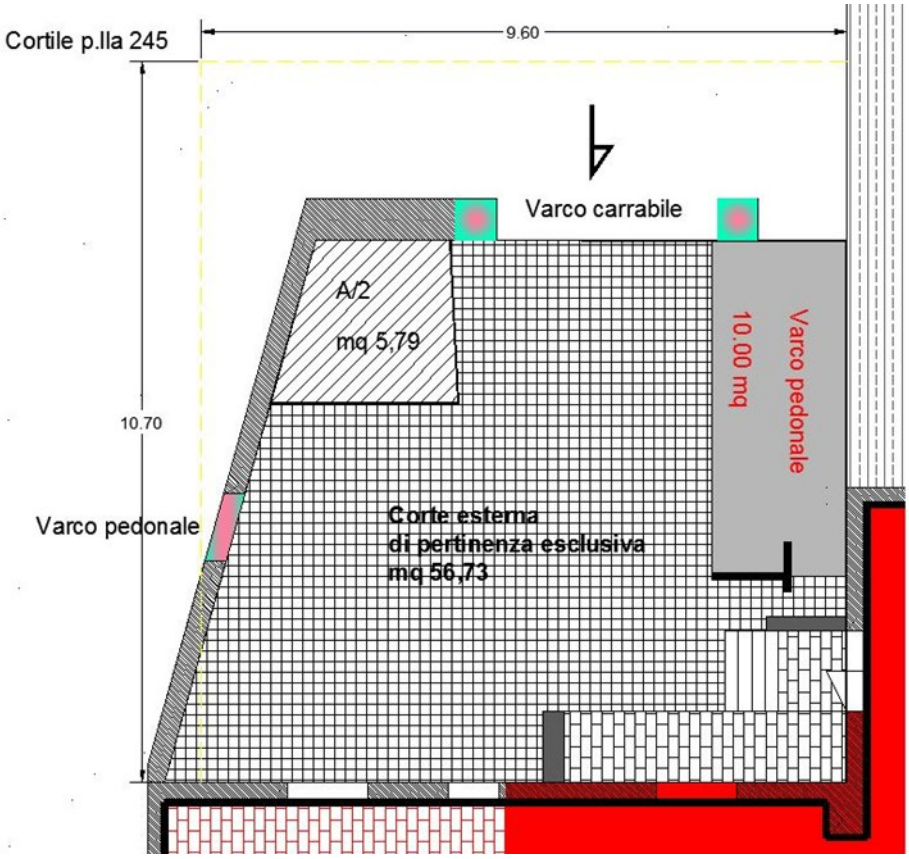
1° ed area terrazzo sia lato sud con la creazione di n°2 finestre rif. ambienti letto 2 e wc 2 ; modifica del vano scala esterno di collegamento all'area terrazzo piano 1° con incremento di volume;



***piano 2°)**: - modifiche degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso ed annesse opere strutturali concernenti la ridefinizione degli spessori delle murature sia delle partizioni interne che perimetrali ; modifica delle altezze interne ; incremento di volume rif. ambiente K/sogg.; parziale incremento di superficie ambiente camera da letto 1; modifica dei prospetti esterni sia lato cortile interno con inserimento di mensole balcone sia lato sud con la creazione di n°2 finestre rif. ambienti letto 2 e wc ; creazione di nuovo corpo scale di collegamento area terrazzo al piano 2° ;*



*Per quanto concerne le **parti esterne** si rileva la creazione di un volume nello spigolo nord/ovest adiacente l'area di pertinenza esclusiva esterna ed il frazionamento dell'area cortilizia generale.*



Regolarizzazione) - In merito alle predette difformità si evidenzia che le medesime sono regolarizzabili mediante la presentazione di apposite variazione catastali <u>il tutto previa sanatoria urbanistica</u>. (vedi succ. capitolo regolartià edilizia)"

Con successiva integrazione l'esperto ha individuato **"***le parti dell'immobili riscontrate in difformi agli originari grafici catastali rappresentando quest'ultimi ad oggi gli unici elementi di riferimento per tutte le specifiche analisi urbanistiche comparative del caso*" ed ha allegato il seguente grafico:

<u>Inoltre l'esperto, nella perizia di stima, nel descrivere il lotto in vendita riferisce che: "</u>*il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad aumenti di volume - di superficie – cambi di destinazione d'uso ed una diversa distribuzione degli spazi interni. In merito alla regolarità*

edilizia si evidenzia che il vecchio fabbricato - ante '42 - ha subito una totale ristrutturazione la cui autorizzazione non è stata reperita negli archivi comunali - pertanto non è possibile stabilire la conformità con lo stato dei luoghi se non con il riscontro delle originarie schede catastali datate 29/12/1939 ; a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria parziale secondo l'art.36 del DPR 380/01. Si precisa inoltre che ad oggi non si riscontrano emanati provvedimenti di demolizione - l'area ricade in zona B-0 del nuovo PUC manca il certificato di agibilità - l'attestato di prestazione energetica e l'attestato di conformità di tutti gli impianti - per cui ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi nonchè ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015 e presente nel relativo elaborato peritale".

Con riferimento all'inquadramento urbanistico l'esperto riferisce: "*In termini urbanistici : il Comune di Cesa è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 34/URB/SA del 21.01.2003 e di Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 35/URB/SA del 21.01.2003 – Si riscontra altresì il* ***PUC*** *approvato con delibera di Consiglio Comunale n°60 del 30/09/2021 emandato con delibera di Giunta Comunale n°14 del 21/01/2022 – che identifica la zona ove si sviluppa l'immobile in esame come* ***Zona B - Si precisa che non si riscontrano vincoli concernenti fasce di rispetto e vincoli di cui alla L.1497/39.***

Zona B/B2 art.24/26

Inoltre ai sensi di quanto disposto dal OPCM n. 3274/2003, D.G.R. 5447/2002 e D.G.R. n. 248 del 24.01.2003 il Comune di Cesa è stato riclassificato sismico di Seconda categoria C.S.= 9."

Ed ancora, con riferimento all'esistenza di eventuali ulteriori vincoli l'esperto riferisce: " *- **non** risultano domande giudiziali oltre a quelle di cui sopra; - **non** risultano ulteriori trascrizioni oltre a quelle di cui sopra; - **non** risultano atti di asservimento o cessione di cubature;- **non** ricade in aree demaniali e/o soggette ad usi civici ; **Si evidenzia infine che non** vi sono spese ed oneri condominiali in quanto non è costituito un condominio.*

**** - Si precisa inoltre che** dalle indagini effettuate è stato accertato che l'immobile pignorato **non ricade** su suolo demaniale*".

In ultimo, con riferimento alla richiesta di chiarimenti da parte del G.E. in relazione all'area ritenuta dall'estimatore di pertinenza dell'immobile staggito al fine di valutare l'effettiva titolarità in capo al debitore esecutato, l'esperto ha riferito: "*In riscontro alle richieste d'integrazione si rimettono in allegato alla presente copia dei titoli derivativi circa le provenienze dei beni a far data dall'atto di costituzione dell'area di pertinenza oggetto di chiarimenti (rif. atto rep.24170 del 1972) e dei successivi titoli - tanto a supporto delle analisi tecniche evidenziate nell'elaborato peritale ed ai successivi provvedimenti che L'ILL.MO G.E. riterrà il caso di adottare. Si segnala infine che l'area in esame non è accatastata - non è sanata in termini catastali ed urbanistici e non è rportata specificatamente nei successivi titoli.*"

Certificazioni: L'immobile non è dotato né di attestazione di prestazione energetica né di certificato di agibilità.

Provenienza: Dalla certificazioni allegata al fascicolo a firma del notaio Giulia Messina Vitrano del 15 settembre 2023, si rileva che l'unità immobiliare, è pervenuta all'esecutato giusta atto di compravendita per notar Miranda Adele del 14/07/2005, n. rep. 9417/2791, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta il 19/07/2005 ai nn. **38692/20730**.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo *web* "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (**https://pvp.giustizia.it/pvp/**), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (**www.spazioaste.it**).
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita, ovvero entro le 23:59 dell'18.01.2027.
- La vendita si terrà il giorno 19.01.2027 alle ore 16:00 attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara 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

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it.**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Massimo Matera.

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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica (**https://www.spazioaste.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 minorenne, 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 (il cui bonifico, pertanto, dovrà essere effettuato prima di predisporre l'offerta) 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 di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario **sul conto del gestore della vendita Asta Legale** aperto presso **Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente **IBAN**:

IT75A0326822300052136399670 dell'importo della cauzione;

c) 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 (a pena di inammissibilità);

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

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 (a pena di inammissibilità);

g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

h) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta:

a) deve essere 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 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, il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia deve essere inviata 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti online" tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it: la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

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 massimo.matera@odcecnapoli.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

La cauzione, per un importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere **versata necessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso **Banca Sella** e dedicato al Tribunale di Napoli Nord codice **IBAN IT75A0326822300052136399670.**

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 283/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**", **dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile**

per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

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 verrà restituito – previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta. L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.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 **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 delibazione 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 e, dunque, alle ore 11,00 del **21.01.2027**.

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;
- 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** (**termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022**) anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg.

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

- **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);
- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) 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).

Gli importi versati dall'aggiudicatario saranno sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass., n. 4447 del 2023).

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. 283/2023**".

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.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

PRECISAZIONI

La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le 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, 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.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta; - che il professionista delegato provveda conseguentemente: a) ad assegnare al creditore procedente ed

ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario nonché: c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati, previa richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche, potranno visitare il bene in oggetto, in un tempo congruo prima della data fissata per la vendita, previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato Dott. Massimo Matera disponibile personalmente o a mezzo di un proprio collaboratore. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli, Fedro n. 5 tel. e fax 0815520398 e-mail: materaprocedure@libero.it.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.spazioaste.it ,www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it;
3) invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
4) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
5) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Napoli, 21.10.2026

Il professionista delegato
Dott. Massimo Matera