

TRIBUNALE DI NAPOLI – QUINTA SEZIONE CIVILE

G.E. Dott. Mario Ciccarelli – n. 349/2020 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

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

L'avv. Alessandra Iodice, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli in data 22 novembre 2023, nella **procedura esecutiva immobiliare rubricata al n. 349/2020 R.G.E.**,

AVVISA

che il giorno 8 maggio 2024, alle ore 15:30,

procederà alla **vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** messa a disposizione dal **gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**, della consistenza immobiliare che di seguito si descrive, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare prescritta dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e dal decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32. Si precisa fin d'ora, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

1) 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 e non oltre il giorno 7 maggio 2024 alle ore 23:59;

2) 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;

3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente, nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, all'avvio della gara con le modalità telematiche della **vendita asincrona indicate nel prosieguo del presente avviso.**

<p>NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI VALORE E DESCRIZIONE EX ART. 568 C.P.C.</p>
--

✓ **LOTTO 1:**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare, attualmente adibita ad uso ufficio, sita nel Comune di Napoli (Na) avente accesso dall'androne distinto come civico 266 di Via Nazionale delle Puglie, ubicata al primo piano del corpo di fabbrica dislocato sul lato sinistro uscendo dalla galleria dell'androne, raggiungibile tramite scala "a giorno" che si diparte da area scoperta ad uso comune, composta da due vani e bagno per una superficie calpestabile di scarsi 40 mq, oltre 11 mq. di balcone.

Confinante: a nord con altro immobile facente parte del medesimo insediamento (sub. 103); ad est con costruzioni estranee al comprensorio ed insistenti sulla particella 94 del foglio 61 del Catasto Terreni; a sud con capannone facente parte dell'insediamento (p.lla 92 sub. 101); ad ovest con aree scoperte di pertinenza dell'insediamento.

Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **Sezione Urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 102**, zona censuaria 9, **categoria A/10**, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 46, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 46, Rendita Catastale € 612,00, Via Nazionale n. 268, Scala U, Piano 1.

◆ **PREZZO BASE D'ASTA EURO 15.500,00** (QUINDICIMILACINQUECENTO/ZEROZERO)

◆ **OFFERTA MINIMA EURO 11.625,00** (UNDICIMILASEICENTOVENTICINQUE/ZEROZERO), pari al 75% del prezzo base.

◆ **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA** tra più offerenti: **EURO 1.000,00** (MILLE/ZEROZERO).

Stato di occupazione: l'unità immobiliare è attualmente occupata da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 28 febbraio 2018, della durata di anni 6, rinnovabili, con decorrenza 1° marzo 2018 (prossima scadenza 1° marzo 2030), munito di timbri postali apposti in data anteriore al pignoramento, opponibile alla procedura esecutiva.

Provenienza: La piena ed intera proprietà della consistenza immobiliare è pervenuta al debitore esecutato in virtù di successione testamentaria regolata da testamento pubblico a rogito del notaio Alfonso Monda in data 14 aprile 1982, registrato nel repertorio degli atti tra vivi con verbale a rogito del medesimo notaio Monda in data 15 ottobre 2001, registrato a Napoli il 17 ottobre 2001.

Risulta trascritta in data 11 dicembre 2001 ai nn. 25642/17247 accettazione espressa di eredità in virtù di atto di adesione a disposizioni testamentarie a rogito del notaio Alfredo Limosani in data 16 novembre 2001.

La proprietà del terreno sul quale è stato edificato il predetto cespite risulta pervenuta in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Andò in data 18 maggio 1951, trascritto in data 29 maggio 1951 ai nn 12332/8491.

Situazione catastale, urbanistica ed edilizia:

Come emerge dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Daniele Capuano, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione in rettifica corrispondono alle risultanze catastali attuali.

L'esperto ha rinvenuto agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli una licenza edilizia n. 791/1953 (pratica n. 910/1951) rilasciata su istanza della originaria dante causa per la costruzione di un fabbricato in Via Nazionale delle Puglie n. 254 (l'esperto evidenzia che il numero civico è diverso, ma negli anni potrebbero esserci state delle variazioni).

L'inaccessibilità dell'archivio comunale in cui sono conservate le antiche licenze edilizie ha precluso all'esperto di visionare i grafici allegati al provvedimento.

Gli accertamenti relativi alla conformità urbanistica degli immobili pignorati sono stati pertanto eseguiti in base ai grafici catastali storici degli immobili pignorati ed ai titoli di provenienza, all'esito dei quali l'esperto evidenzia che:

- nel testamento redatto dalla dante causa non vi è specifica menzione del predetto immobile nella sua attuale consistenza fisica ed identificazione catastale;
- la più remota planimetria dell'ufficio al primo piano "sub. 102" è datata 31 ottobre 2001 e, a meno di piccole difformità, rispecchia in modo adeguato lo stato dei luoghi.

La circostanza che l'accatastamento del predetto immobile sia avvenuto in epoca nettamente più recente rispetto alla citata unica licenza rinvenuta risalente agli anni '50, conduce l'esperto ad affermare che la costruzione del corpo di fabbrica di interesse sia avvenuta in epoca successiva in assenza di titoli abilitativi.

Ciò posto, agli atti dell'Ufficio Condono è stata acquisita dall'esperto disposizione dirigenziale n° 18127 del 2 luglio 2009 avente ad oggetto il rilascio del provvedimento di sanatoria richiesto su istanza del debitore esecutato, per una serie di abusi commessi nell'insediamento comprendente gli immobili pignorati.

Dall'esame del predetto provvedimento di rilascio di condono in sanatoria e dalle schede di autocertificazione relative agli immobili oggetto del pignoramento allegata alla relativa istanza, l'esperto ha accertato che l'immobile pignorato censito come "sez PON foglio 2, particella 93, subalterno 102" (ufficio a primo piano) costituente il **LOTTO 1** non figura tra quelli condonati e, pertanto, deve ritenersi **totalmente abusivo e non sanabile**. I costi per la demolizione degli abusi sono stati analiticamente indicati in perizia e decurtati dal prezzo base d'asta.

* * * * *

✓ **LOTTO 2:**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare, attualmente adibita ad uso magazzino/deposito, accatastata come "laboratorio per arti e mestieri", sita nel Comune di Napoli (Na) avente accesso dall'androne distinto come civico 266 di Via Nazionale delle Puglie, ubicata al piano terra del corpo di fabbrica dislocato sul lato sinistro uscendo dalla galleria dell'androne, avente accesso da area scoperta ad uso comune, composta da un unico vano della superficie calpestabile di circa mq. 15. Confinante: a nord con altro immobile facente parte del medesimo insediamento (sub. 19); ad est con costruzioni estranee al comprensorio ed insistenti sulla particella 94 del foglio 61 del Catasto Terreni; a sud con capannone facente parte dell'insediamento (p.lla 92 sub 101); ad ovest con aree scoperte di pertinenza dell'insediamento.

Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **Sezione Urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 20**, zona censuaria 9, **categoria C/3**, classe 4, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 19, Rendita Catastale € 79,33, Strada Nazionale delle Puglie n. 266, piano T.

◆ **PREZZO BASE D'ASTA EURO 6.000,00** (SEIMILA/ZEROZERO).

◆ **OFFERTA MINIMA EURO 4.500,00** (QUATTROMILACINQUECENTO/ZEROZERO), pari al 75% del prezzo base.

◆ **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA** tra più offerenti: **EURO 500,00** (CINQUECENTO/ZEROZERO).

Stato di occupazione: l'unità immobiliare è attualmente occupata da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 28 febbraio 2018, della durata di anni 6, rinnovabili,

con decorrenza 1° marzo 2018 (prossima scadenza 1° marzo 2030), munito di timbri postali apposti in data anteriore al pignoramento, opponibile alla procedura esecutiva.

Provenienza: La piena ed intera proprietà della consistenza immobiliare è pervenuta al debitore esecutato in virtù di successione testamentaria regolata da testamento pubblico a rogito del notaio Alfonso Monda in data 14 aprile 1982, registrato nel repertorio degli atti tra vivi con verbale a rogito del medesimo notaio Monda in data 15 ottobre 2001, registrato a Napoli il 17 ottobre 2001.

Risulta trascritta in data 11 dicembre 2001 ai nn. 25642/17247 accettazione espressa di eredità in virtù di atto di adesione a disposizioni testamentarie a rogito del notaio Alfredo Limosani in data 16 novembre 2001.

La proprietà del terreno sul quale è stato edificato il predetto cespite risulta pervenuta in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Andò in data 18 maggio 1951, trascritto in data 29 maggio 1951 ai nn 12332/8491.

Situazione catastale, urbanistica ed edilizia:

Come emerge dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Daniele Capuano, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione in rettifica corrispondono alle risultanze catastali attuali.

Si precisa che l'attuale sub. 20 (di mq. 16), costituisce una porzione dell'originaria unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati alla Sez. PON, foglio 2, p.la 93, subalterno 101 della maggiore consistenza di mq. 104, oggetto di un frazionamento del giugno 2007 (anteriore al pignoramento).

La planimetria attualmente depositata agli atti del catasto rispecchia in modo adeguato la condizione dell'immobile, ad eccezione della presenza di un mezzanino interno in legno e ferro, che ne riduce l'altezza interna da 3,20 ml a 2,20 ml, urbanisticamente poco rilevante, non essendosi determinata una maggior superficie praticabile.

L'esperto ha rinvenuto agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli licenza edilizia n. 791/1953 (pratica n. 910/1951) rilasciata su istanza della originaria dante causa per la costruzione di un fabbricato in Via Nazionale delle Puglie n. 254 (l'esperto evidenzia che il numero civico è diverso, ma negli anni potrebbero esserci state delle variazioni).

L'inaccessibilità dell'archivio comunale in cui sono conservate le antiche licenze edilizie ha precluso all'esperto tutte le necessarie verifiche del caso.

Gli accertamenti relativi alla conformità urbanistica degli immobili pignorati sono stati pertanto eseguiti in base ai grafici catastali storici degli immobili pignorati ed ai titoli di provenienza, all'esito dei quali l'esperto evidenzia che:

- nel testamento redatto dalla dante causa non vi è specifica menzione del predetto immobile nella sua attuale consistenza fisica ed identificazione catastale;
- la più remota pianta catastale del locale terraneo riconducibile al "sub. 20" è datata novembre 1990.

La circostanza che l'accatastamento del predetto immobile sia avvenuto in epoca nettamente più recente rispetto alla citata unica licenza rinvenuta, risalente agli anni '50, conduce l'esperto ad affermare che la costruzione del corpo di fabbrica di interesse sia avvenuta in epoca successiva in assenza di titoli abilitativi.

Ciò posto, agli atti dell'Ufficio Condono è stata altresì acquisita dall'esperto la disposizione dirigenziale n° 18127 del 2 luglio 2009 avente ad oggetto il rilascio del provvedimento di sanatoria

richiesto su istanza del debitore esecutato per una serie di abusi commessi nell'insediamento comprendente gli immobili pignorati.

Dall'esame del predetto provvedimento di rilascio di condono in sanatoria e dalle schede di autocertificazione relative agli immobili oggetto del pignoramento allegate alla relativa istanza, l'esperto ha accertato che l'immobile costituente il **LOTTO 2**, censito come "sez PON foglio 2, particella 93, subalterno 20" (terraneo a piano terra) figura tra quelli condonati.

Il volume condonato (60 mc) e la superficie condonata (15 mq) corrispondono, di fatto, allo stato dei luoghi.

L'immobile deve, pertanto, ritenersi **urbanisticamente regolare, fatta eccezione di una lieve difformità connessa alla presenza del mezzanino ad uso sbarazzo**. In relazione a tale abuso l'esperto evidenzia che lo stesso è in teoria sanabile tramite accertamento di conformità, non avendo concretato alcuna maggiore superficie o volumetria, ma, ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, viene valutato come abusivo e non sanabile, per ragioni di economia, in quanto i costi per la regolarizzazione urbanistica sarebbero superiori a quelli occorrenti per la demolizione (quantificati dall'esperto e decurtati dal prezzo base d'asta).

* * * * *

✓ **LOTTO 3:**

Piena e intera proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Napoli (Na) alla Via Nazionale delle Puglie, facenti parte del medesimo insediamento commerciale:

- tettoia totalmente demolita da cui è residua area di sedime della superficie catastale di mq. 119, avente accesso dall'androne distinto dal civico 266, dislocata sul lato destro uscendo dalla galleria dell'androne, prospiciente su area scoperta ad uso comune;

- capannone parzialmente demolito le cui parti attualmente esistenti consistono in due manufatti e, precisamente, un manufatto a struttura mista fronte strada di circa mq. 250 (con altezza massima di 6,5 ml) avente accesso autonomo dalla suddetta via tramite varco privo di numero civico, con annesso bagno ad uso promiscuo dell'insediamento e locale caldaia asservito all'intero insediamento, ed un manufatto con struttura in acciaio dislocato nella propaggine postica dell'insediamento, elevato per 11 ml dal piazzale, sviluppantesi su due piani coperti della superficie calpestabile di circa mq. 280 ciascuno, suddivisi da un impalcato intermedio raggiungibile tramite montacarichi, il tutto con annesso ampio piazzale scoperto di circa 650 mq.

L'area di sedime della tettoia confina: a nord con altro immobile facente parte del medesimo insediamento (sub 19); ad est con aree scoperte di pertinenza dell'insediamento, a sud e ad ovest con piazzale residuo dalla demolizione di capannone (p.lla 92 sub 101).

I capannoni esistenti ed il piazzale residuo dalla demolizione parziale confinano nell'insieme: a nord con altri immobili facenti parte dell'insediamento e con costruzioni estranee al comprensorio ed insistenti sulla particella 94 del foglio 61 del Catasto Terreni; a est con la particella 580 del foglio 61 estranea all'insediamento; a sud con particelle 320 e 321 del foglio 61 del Catasto Terreni anch'esse estranee al comprensorio.

La tettoia demolita è censita al Catasto Fabbricati di Napoli nella sua precedente consistenza con i seguenti dati catastali: **Sezione Urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 11**, zona censuaria 9, **categoria C/2**, classe 3, consistenza mq. 30, superficie catastale totale mq. 119, Rendita Catastale € 108,46, Via Nazionale n. 268, piano T.

Il capannone in parte demolito è censito al Catasto Fabbricati di Napoli nella sua precedente consistenza con i seguenti dati catastali: **Sezione Urbana PON, foglio 2, particella 92, subalterno 101**, zona censuaria 9, **categoria D/8**, Rendita Catastale € 5.164,57, Strada Provinciale delle Puglie n. 268, piano T.

♦ **PREZZO BASE D'ASTA EURO 176.000,00** (CENTOSETTANTASEIMILA/ZEROZERO).

♦ **OFFERTA MINIMA EURO 132.000,00** (CENTOTRENTADUEMILA/ZEROZERO), pari al 75% del prezzo base.

♦ **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA** tra più offerenti **EURO 5.000,00** (CINQUEMILA/ZEROZERO).

Stato di occupazione: le unità immobiliari sono attualmente occupate da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 28 febbraio 2018, della durata di anni 6, rinnovabili, con decorrenza 1° marzo 2018 (prossima scadenza 1° marzo 2030), munito di timbri postali apposti in data anteriore al pignoramento, opponibile alla procedura esecutiva.

Provenienza: La piena ed intera proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta ai debitori esecutati, nella misura del 50% ciascuno, in virtù dei seguenti titoli:

quanto al sub. 11:

- successione testamentaria regolata da testamento pubblico a rogito del notaio Alfonso Monda in data 14 aprile 1982, registrato nel repertorio degli atti tra vivi con verbale a rogito del medesimo notaio Monda in data 15 ottobre 2001, registrato a Napoli il 17 ottobre 2001 (risulta trascritta in data 11 dicembre 2001 ai nn. 25642/17247 accettazione espressa di eredità in virtù di atto di adesione a disposizioni testamentarie a rogito del notaio Alfredo Limosani in data 16 novembre 2001);

- donazione a rogito del notaio Alfredo Limosani In data 26 giugno 2002, trascritto in data 9 luglio 2002 ai nn. 19911/14568;

quanto al sub. 101:

- successione legittima registrata al n. 2623, volume 2104, trascritta in data 28 maggio 1973 ai nn. 10723/9206;

- atto di divisione a stralcio a rogito del notaio Carlo Tafuri in data 25 febbraio 1976, trascritto in data 8 marzo 1982 ai nn. 4296/ 3153, nonché, quale atto di accettazione tacita di eredità, in data 22 marzo 2001 ai nn. 8103/5952 ed in data 13 ottobre 2023 ai nn. 29155/22543;

- atto di compravendita a rogito del notaio Alfredo Limosani in data 18 settembre 2001, trascritto in data 28 settembre 2001 ai nn. 19613/13277;

- atto di donazione a rogito del notaio Alfredo Limosani in data 26 giugno 2002, trascritto in data 9 luglio 2002 ai nn. 19909/14566;

- atto di compravendita a rogito del notaio Alfredo Limosani in data 26 giugno 2002, trascritto in data 9 luglio 2002 ai nn. 19910/ 14567.

La proprietà dei terreni sui quali sono stati edificati i cespiti costituenti il Lotto 3 risulta pervenuta, in parte, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Andò in data 18 maggio 1951, trascritto in data 29 maggio 1951 ai nn 12332/8491, in parte, in virtù di atto compravendita a rogito del Notaio Giovanni Passari di Napoli del 30 novembre 1952, trascritto in data 11 dicembre 1952 ai

nn. 28971/21408 ed in parte in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Monda del 24 maggio 1960, trascritto in data l'8 giugno 1960 ai nn. 20609/14931.

Situazione catastale, urbanistica ed edilizia:

Come emerge dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Daniele Capuano, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione in rettifica, corrispondono alle risultanze catastali attuali.

La tettoia è allo stato completamente demolita, residuandone allo stato l'area di sedime.

L'esperto evidenzia che, a quanto è dato capire, l'immobile pignorato individuato come "sez. PON, foglio 2, particella 93 subalterno 11" (oggi inesistente) si trovava a tergo dell'androne, ma sul lato destro uscendo dalla galleria.

Dalla planimetria catastale della predetta unità immobiliare risulta una superficie coperta di circa 120 mq aperta sui lati.

Anche la consistenza fisica catastale del capannone non esiste sui luoghi, poiché una parte è stata demolita per irregolarità urbanistiche (*v. infra*). Dalla demolizione è residuo un ampio piazzale di circa 650 mq.

L'area di sedime della tettoia demolita è indistinguibile da tale piazzale.

L'immobile individuato come "sez. PON, foglio 2, particella 93 subalterno 11" figura tra quelli condonati con provvedimento dirigenziale n° 18127 del 2 luglio 2009.

Si precisa tuttavia che la consistenza condonata (non meglio rappresentata) è di 180 mc per una superficie di 48 mq., mentre la planimetria catastale in atti rimanda ad un'area coperta di 120 mq con altezza utile di 9 ml (cioè ad un volume di 1.080 mc) e, pertanto ad un manufatto di dimensioni nettamente maggiori rispetto alla consistenza volumetrica condonata.

Il che, ad oggi, non pone particolari problemi in quanto tutta la consistenza fisica dell'immobile (condonata e non condonata) non esiste più, essendo stata demolita. La precisazione, tuttavia, è rilevante al fine di rendere edotti i potenziali acquirenti che l'eventuale ricostruzione del manufatto è possibile e, dunque, il predetto subalterno 11 è ripristinabile, essendo stato oggetto di istanza di condono, ma solo fino alla volumetria condonata di 180 mc., per una superficie coperta di mq. 48.

L'eventuale ricostruzione del manufatto con volume pari a quello condonato comporterà l'aggiornamento del grafico attualmente depositato agli atti del catasto.

Quanto al capannone (**sez. PON, foglio 2, particella 92, subalterno 101**) l'esperto evidenzia che lo stesso è stato costruito in assenza di licenza edilizia e a quanto è dato capire dalle planimetrie catastali storiche è stato abusivamente ampliato "a più riprese".

La più antica planimetria del capannone risale al 1970 e raffigura solo un embrione del manufatto. È effettivamente possibile, dunque, che la costruzione sia iniziata prima del 1967.

Anche detto immobile **figura tra quelli condonati** con il citato provvedimento dirigenziale di rilascio di condono in sanatoria n° 18127 del 2 luglio 2009 acquisito agli atti.

Più precisamente, dall'esame dell'istanza di condono e della perizia giurata acclusa ad essa, detta istanza ha avuto ad oggetto una superficie di 826 mq ed un volume di 5470 mc (i.e. altezza media circa 6,5 ml). La sanatoria non ha riguardato una porzione di un manufatto ritenuta regolare, poiché preesistente al 1967 (e, invero, l'area "raffigurata" sull'attuale planimetria catastale non è di 826 mq, ma di circa 1.160 mq).

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto è emerso tuttavia che, nelle more del conseguimento del condono, il capannone è stato illegittimamente modificato, dal che è scaturito un contenzioso con il Comune di Napoli come da documentazione acquisita dall'esperto presso l'Ufficio Antiabusivismo, sfociato in un'ordinanza di demolizione emessa dal Comune con disposizione dirigenziale n° 1779 del 7 settembre 2009.

Tramite le immagini storiche di "Google Earth" l'esperto rileva che la demolizione dei manufatti eccedenti le misure condonate è avvenuta tra il mese di giugno 2016 ed il mese di agosto 2017.

Orbene, esaminata l'istanza di condono presentata ai sensi della legge n. 724/1994 e la perizia giurata acclusa, l'esperto evidenzia che il manufatto in acciaio a due piani servito da montacarichi, che tuttora insiste sui luoghi nella propaggine postica dell'insediamento, non è oggetto dell'istanza di condono, non essendo ivi indicata, e neppure è riconducibile alla costruzione preesistente al 1967 (come detto esclusa da tale istanza, in quanto in essa è menzionata una copertura realizzata con "solaio in c.a. su pilastri") ed è da ritenersi abusiva.

Ciò posto, considerato:

- che il Comune ha condonato "un" capannone di 826 mq calpestabili e con volume di 5.470 mc;
 - che sommando l'area calpestabile dei due livelli della porzione postica (280 x 2) e di quella della porzione fronte strada (250 mq), si arriva a 810 mq che è minore della superficie condonata;
 - che sommando la volumetria della porzione su due livelli (290 ml x 11 ml) e quella della parte fronte strada (250 mq x 6,5 ml), si arriva a 4.815 mc che è minore della volumetria condonata;
- l'esperto evidenzia che, a stretto rigore, "si rientra" nelle consistenze condonate, potendosi "interpretare" favorevolmente l'incerta situazione urbanistica (*id est* sono stati demoliti tutti i manufatti eccedenti le misure condonate).

Restano ferme diverse interpretazioni dell'Ente preposto al controllo del territorio, tenuto altresì conto della circostanza che l'esperto non ha potuto esaminare i grafici della pratica di sanatoria, che, stando alle notizie assunte presso l'Ufficio Condono, non esistono.

Dell'incertezza circa la legittimità urbanistica dei manufatti esistenti e dell'eventuale costo di rimozione dell'intero impalcato superiore del capannone in ferro si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta, avendo l'esperto operato una decurtazione del 25% del valore di mercato "normale" per "assenza della garanzia da vizi occulti".

In ogni caso l'esperto evidenzia che la saturazione di fatto della superficie e della volumetria condonate, nonché la sussistenza nella zona territoriale "Bb" di riferimento del divieto urbanistico di realizzare nuovi volumi (essendo ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume), precludono allo stato la possibilità di ricostruire le parti demolite del capannone pignorato censito come "sez. PON foglio 2, particella 92 subalterno 101".

CONDIZIONI COMUNI AI TRE LOTTI

Strumento urbanistico vigente: i luoghi ricadono in "zona Bb – Espansione recente" del vigente Piano Regolatore Generale cittadino, disciplinata dagli artt. 31 e 33 della Parte II delle Norme di Attuazione.

Situazione condominiale: i lotti pignorati non risultano costituiti in condominio.

Si precisa che l'intero insediamento è provvisto di un unico allaccio alla rete elettrica, un unico allaccio alla rete idrica; un unico allaccio alla rete fognaria ed un unico allaccio alla rete del gas.

Non si è riusciti a capire come sono suddivisi i vari impianti all'interno del comprensorio. Resta a carico dell'aggiudicatario provvedere ai nuovi allacci e nuove linee, oppure all'installazione di "sub-contatori" sulle derivazioni esistenti.

Non si ha notizia dell'esistenza dell'agibilità degli immobili pignorati, certamente necessaria in ragione dei servizi igienici realizzati all'interno di alcuni di essi (si allude, nello specifico, all'ufficio e al capannone fronte strada).

Vincoli e formalità: Dall'ultima e più recente Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sugli immobili pignorati.

Sul compendio pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico, oppure idro-geomorfologici, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Tutti gli immobili pignorati ricadono in area d'interesse archeologico ai sensi del vigente P.R.G. (no vincolo specifico) e, in quanto tali, sono soggetti alle disposizioni dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione. Non si ha notizia di "usi civici", di diritti demaniali (e relativi oneri di affranco), di "censi", di "livelli", di "servitù attive e passive", di sequestri penali e/o amministrativi.

L'area di sedime del fabbricato comprendente gli immobili d'interesse è sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi della Legge n° 58/1963, ma la stessa non è annoverata tra le zone di tutela previste dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.

Sugli immobili pignorati grava trascrizione del 24/1/2014 (nn. 3330/1755) a favore del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla avente ad oggetto "ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPRESORIO CONSORTILE".

Sui beni pignorati grava la costituzione di:

♦ fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e ss c.p.c., costituito con atto a rogito del notaio Paola De Dominicis in data 22 dicembre 2009, trascritto in data 29 dicembre 2009 ai nn. 47948/33726, a margine del quale risultano i seguenti annotamenti:

- annotazione n. 24041/4886 del 13 agosto 2014 scaturente da sentenza di inefficacia del Tribunale di Napoli del 14 gennaio 2014, rep. 507/1 pronunciata a favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a. (originaria titolare del credito azionato nella procedura esecutiva), Banca di Credito Popolare s.p.a., Banca Sella s.p.a. e Società Gestione Crediti – Banca Popolare di Novara s.p.a.;
- annotazione n. 32754/3407 del 19 dicembre 2016 scaturente da sentenza di inefficacia del Tribunale di Napoli del 14 gennaio 2014, rep. 4995 pronunciata a favore della Banca Popolare di Bari s.c.p.a.;
- annotazione n. 6315/565 del 6 marzo 2018 scaturente da sentenza di inefficacia del Tribunale di Napoli Nord del 14 dicembre 2015, rep. 1120 pronunciata a favore della Cementi della Lucania s.p.a. F.Ili Marroccoli Fu Michele;
- annotazione n. 18572/2518 del 7 agosto 2020 scaturente da sentenza di inefficacia del Tribunale di Napoli Nord del 24 febbraio 2017, rep. 1045/2017 pronunciata a favore della Banca della Campania s.p.a.;

♦ fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e ss c.p.c., costituito con atto a rogito del notaio Romano Elda in data 4 febbraio 2010, trascritto in data 9 febbraio 2010 ai nn. 3437/2221, a margine del quale risultano i seguenti annotamenti:

- annotazione n. 24042/4887 del 13 agosto 2014 scaturente da sentenza di inefficacia del Tribunale di Napoli del 14 gennaio 2014, rep. 507 pronunciata a favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a., Banca di Credito Popolare s.p.a., Banca Sella s.p.a. e Società Gestione Crediti – Banca Popolare di Novara s.p.a.;
- annotazione n. 32753/3406 del 19 dicembre 2016 scaturente da sentenza di inefficacia del Tribunale di Napoli del 19 aprile 2016, rep. 4995 pronunciata a favore della Banca Popolare di Bari s.c.p.a.;
- annotazione n. 18573/2519 del 7 agosto 2020 scaturente da sentenza di inefficacia del Tribunale di Napoli Nord del 24 febbraio 2017 n. 574/2017, rep. 1045/2017 pronunciata a favore della Banca della Campania s.p.a.;
- annotazione n. 4527 del 27 ottobre 2021 scaturente da sentenza di inefficacia del Tribunale di Nola del 15 giugno 2021, rep. 1194/2021 pronunciata a favore della Cementi della Lucania s.p.a. F.Ili Morrocchi fu Michele;

Sui beni pignorati risultano trascritte le seguenti domande giudiziali:

- in data 13.01.2011 ai nn. 838/693 - domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione – atto di citazione rep. n. 29573/2010 del 29/10/2010 – Tribunale di Napoli a favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a. (originaria titolare del credito azionato nella procedura esecutiva). Il relativo giudizio rubricato al n. 32659/2010 R.G. del Tribunale di Napoli è stato definito con sentenza n. 507/2014, con la quale è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti dell'attrice e degli intervenuti di entrambi gli atti di costituzione di fondo patrimoniale innanzi descritti. Avverso tale sentenza è stato proposto gravame da parte dell'esecutato innanzi alla Corte di Appello di Napoli (R.G. 3191/1014) definito con sentenza n. 4963/2018 del 2 novembre 2018 che ha dichiarato l'appello inammissibile, sentenza passata in giudicato per difetto di impugnativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2909 c.c.;
- in data 20.09.2011 ai nn. 25637/17915 - domanda giudiziale ad oggetto accertamento simulazione atti – atto di citazione rep. n. 31755/2011 del 15.07.2011 – Tribunale di Napoli – Sez. Dist. Marano di Napoli – a favore di Banca Popolare di Bari s.p.a.;
- in data 19.02.2015 ai nn. 3568/2857 – domanda giudiziale ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione – atto citazione rep. n. 43376 del 20.11.2014 – Tribunale di Napoli Nord - a favore di Banca della Campania s.p.a.;
- in data 08.04.2015 ai nn. 7443/5812 - domanda giudiziale ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione – atto di citazione rep. n. 21316 del 29.10.2014 – Tribunale di Nola, a favore di Cementi della Lucania s.p.a. F.Ili Morrocchi fu Michele;
- in data 08.04.2015 ai nn. 7444/5813 - domanda giudiziale ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione – atto di citazione rep. n.1477 del 23.10.2014 – Tribunale di Napoli Nord - a favore di Cementi della Lucania s.p.a. F.Ili Morrocchi fu Michele;
- in data 17.11.2015 ai nn. 26000/20055 - domanda giudiziale ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione – atto di citazione rep. n. 12865 del 27.07.2015 - Tribunale di Napoli – a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a..

RINVIO ALLA RELAZIONE DI STIMA REDATTA DALL'ING. DANIELE CAPUANO

Per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato, del suo stato catastale, urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, anche per ciò che concerne lo stato di occupazione degli immobili e l'esistenza di oneri e pesi e domande giudiziali a qualsiasi titolo gravanti sui lotti in vendita, **si rinvia al testo integrale della relazione di stima redatta dall'Ing. Daniele Capuano, depositata nel fascicolo d'ufficio in data 24 maggio 2023.**

Detto elaborato peritale, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli – Quinta Sezione Civile, G.E. Dott. Mario Ciccarelli, R.G.E. 349/2020, allegato al fascicolo dell'esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche), www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato avv. Alessandra Iodice.

* * * * *

MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

DISPOSIZIONI GENERALI

- IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.;
- IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è www.astetelematiche.it;
- IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. Alessandra Iodice, in qualità di professionista delegato.

OFFERTA DI ACQUISTO

- **Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica, che dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria (Il “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).

- **Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente la vendita, ossia entro e non oltre le 23:59 del 7 maggio 2024.**

Eventuali offerte depositate oltre il predetto termine finale saranno considerate inefficaci.

- Le offerte saranno esaminate a cura del professionista delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica il giorno 8 maggio 2024 ore 15:30, attraverso il collegamento operato presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea.

In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente – in caso di plurime offerte ammissibili - all'avvio della gara che avrà luogo nella forma della vendita asincrona, con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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

● Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte** per l'acquisto dell'immobile pignorato.

L'offerta di acquisto **è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, III comma, c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;

- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'OFFERTA DI ACQUISTO DEVE CONTENERE:

a) i dati identificativi del presentatore dell'offerta (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio e stato civile);

b) i dati identificativi dell'offerente, se diverso dal presentatore (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile e regime patrimoniale dei coniugi);

c) se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione o la ragione sociale, la sede, la partita IVA, il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante;

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

e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura alla quale si riferisce;

f) il numero o altro identificativo del lotto:

g) la descrizione del bene;

h) l'indicazione del referente della procedura (nella specie il professionista delegato);

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

l) l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere almeno pari all'offerta minima consentita, ossia almeno pari al 75% del prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta (quindi non potrà essere inferiore ad:

- € 11.625,00 in riferimento al Lotto 1;

- € 4.500,00 in riferimento al Lotto 2;

- € 132.000,00 in riferimento al Lotto 3);

m) il termine entro il quale verrà eseguito il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

n) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto;

o) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

p) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

q) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui al comma 4 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, o in alternativa quello della casella di posta elettronica di cui al comma 5 del citato art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

r) un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

s) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima, nonché di aver preso visione ed accettare il regolamento tecnico di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI:

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) **la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione** e, segnatamente, copia della contabile di pagamento effettuato **tramite bonifico bancario** sul conto corrente del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli, di cui *infra*;
- 3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 4) se il soggetto offerente è minorenni copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente, nonché dei genitori o del genitore che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione reso dal Giudice Tutelare;
- 5) se il soggetto offerente è interdetto o inabilitato ovvero soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente, nonché del tutore, del curatore o dell'amministratore di sostegno che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione reso dal Giudice Tutelare;
- 6) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 7) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica che effettua l'offerta, ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta trasmessa a mezzo posta elettronica certificata;
- 8) se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 32/2015, all'indirizzo di cui *infra*;

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 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005;

- 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, D.M. n. 32/2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del

Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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, 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, comma 1, D.M. n. 32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo alessandriodice@avvocatinapoli.legalmail.it;
- **nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati**, ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione – che, come innanzi precisato deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto - **dovrà essere versato NECESSARIAMENTE IN UNICA SOLUZIONE ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443 (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, recante la **CAUSALE: "PROC. ESECUTIVA N. 349-2020 R.G.E., LOTTO N.____, VERSAMENTO CAUZIONE"**, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire 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.

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, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto ed acquisito alla procedura nei seguenti casi:

- rifiuto dell'acquisto;

- mancato versamento del saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLE UDIENZE TELEMATICHE
--

- L'esame delle offerte sarà effettuato a cura del professionista delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato avv. Alessandra Iodice, sito in Napoli (NA) alla Via Giacomo Leopardi n. 203, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea.

- Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale sopra indicato, alla quale sarà possibile accedere con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione trasmessa dal gestore della vendita telematica alla casella di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- In particolare, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita:

- renderà visibili al professionista delegato le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale 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 professionista delegato 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.

- Il professionista delegato:

- verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito o meno del bonifico attestante il pagamento dell'importo versato a titolo di cauzione;
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che, a tal fine, il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- **Saranno dichiarate inefficaci ai sensi dell'art. 571 Il comma c.p.c.:**

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA

• **All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato procederà come segue:**

- In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è 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 è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

- In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo ed **in ogni caso** ad avviare la gara ex art. 573 c.p.c. tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

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

il professionista individuerà **la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:**

I) maggior importo del prezzo offerto;

II) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

III) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

IV) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita 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.

MODALITA' E DURATA DELL'EVENTUALE GARA

• **L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.**

In particolare:

- 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 *infra* specificato;

- **ciascun rilancio minimo dovrà essere almeno pari ad:**

- € 1.000,00 in riferimento al Lotto 1;

- € 500,00 in riferimento al Lotto 2;

- € 5.000,00 in riferimento al Lotto 3);

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

● **In relazione alla durata della gara si dispone che:**

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato, completate le verifiche di ammissibilità delle offerte, ne darà l'avvio;

- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo** a quello in cui il professionista delegato abbia avviato la gara, ossia **alle ore 11:00 del 10 maggio 2024**.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

● Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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)**.

● **Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara**, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- 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 direttamente al download del report dal sito del gestore).

● Le comunicazioni ai partecipanti saranno effettuate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

● Il professionista delegato provvederà alla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) e, dunque, all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di deliberazione sulle offerte cui integralmente si rinvia.

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 in assenza tuttavia di 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.

Conseguenzialmente, il professionista delegato provvederà a:

a) determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuti dall’assegnatario;

b) 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;

c) a trasmettere al Giudice, all’esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO

• Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo **entro e non oltre il termine perentorio di 120 giorni dall’aggiudicazione** (e ciò anche quando nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato), ovvero nel più breve termine indicato nell’offerta di acquisto.

• Il versamento del saldo del prezzo deve avvenire con le seguenti **modalità**:

a) **bonifico bancario** su conto corrente vincolato all’ordine del Giudice intestato a “**TRIBUNALE NAPOLI PROC. N. 349/2020 PREZZO**”, alle coordinate bancarie che verranno fornite dal delegato su richiesta scritta dell’aggiudicatario, recante la seguente **causale “Proc. Esecutiva n. 349-2020 RGE – Versamento saldo prezzo”**, con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla **data dell’ordine di bonifico**;

b) **oppure** tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a “Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. **349/2020 R.G.E.**”.

• **Si avverte che, 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 dalla procedura esecutiva a titolo di multa.**

• Laddove l’esecuzione forzata si svolga su impulso o con l’intervento di un **creditore fondiario** ed 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, il versamento del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità:

a) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

b) il professionista delegato verserà al creditore fondiario 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.

FONDO SPESE

• Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario **per gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario), pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione**, ovvero

pari al minor importo che il delegato riterrà congruo a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, salva in ogni caso la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il predetto versamento del fondo spese dovrà avvenire con le seguenti modalità:

a) **bonifico bancario** su conto corrente vincolato all'ordine del professionista delegato intestato a **"TRIBUNALE NAPOLI PROC. N. 349/2020 SPESE"** alle coordinate bancarie che verranno fornite dal delegato su richiesta scritta dell'aggiudicatario, recante la seguente **causale "Proc. Esecutiva n. 349/2020 RGE – Versamento spese di vendita"**,

b) **oppure** tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. **349/2020 R.G.E.**".

REGIME DELLA VENDITA

- I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

- L'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, diritti, comunioni e servitù, sia attive che passive. La vendita avviene a corpo e non a misura, conseguentemente eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, o 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.

- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese per la cancellazione eventuali iscrizioni e trascrizioni, laddove esistenti al momento della vendita, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

- 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 e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

- Ai sensi dell'art. 63 Il comma disp.att. c.c., sono a carico di dell'aggiudicatario gli oneri condominiali relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed a quello precedente.

- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

- Al presente avviso viene data pubblicità, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

1) 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, ed allegazione di copia dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie;

2) inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) **sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net**, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3) 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, 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;

4) 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.

• **Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni, fino a cinque giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto. La relativa richiesta di visita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, con l’avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile.** Ulteriori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Napoli – Quinta Sezione Civile – G.E. Dott. Mario Ciccarelli, nonché dall’avv. Alessandra Iodice, in qualità di custode giudiziario nonché delegato alla vendita ai seguenti recapiti: tel. 081 – 19567246; Mobile 338-9879097; e-mail: avv.alessandriodice@libero.it; PEC: alessandriodice@avvocatinapoli.legalmail.it).

• La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché l’accettazione di quanto contenuto nel presente avviso e nell’ordinanza di delega.

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

• Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicano le disposizioni contenute nell’ordinanza di delega, nonché le vigenti disposizioni di legge.

Napoli, 25 gennaio 2024

Il professionista delegato

avv. Alessandra Iodice

