

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 145/2022

Giudice dott. Gabriele Montefusco

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

L'avv. Massimo Collà Ruvolo con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1 ,
delegato per le operazioni di vendita forzata nella procedura esecutiva immobiliare RGE
145/2022

c o n t r o

- [REDACTED]

ad istanza di

- [REDACTED]

con l'intervento di

[REDACTED]

RENDE NOTO A

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

AVVISA

che il giorno **11 GIUGNO 2024** alle ore 15,30, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita;
- (b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO UNO (1)

Diritto di piena ed intera proprietà DI ABITAZIONE INDIPENDENTE al piano terra in Forio (Na), alla via Casa Lombardi n.29, composta da un unico corpo di fabbrica costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio oltre corte pertinenziale e terrazzo di copertura su parte del quale è stato edificato in sopraelevazione, senza titolo autorizzativo, appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e disimpegno, in NCEU del comune di Forio al Foglio 17 - p.lla 510 - sub 1 - cat. A/4 - classe 4 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 542,54 – via Casa Lombardi – piano T

Si rappresenta che il dato catastale individua esclusivamente l'appartamento al piano terra con pertinenziali corte e terrazzo di copertura, mentre l'appartamento al primo piano, edificato, senza titolo autorizzativo, su parte del terrazzo di copertura e pertanto, in capo all'esecutato per accessione, non è censito in NCEU del comune di Forio.

PREZZO BASE Lotto n. 1

EURO 233.000,00 (duecentotrentatremila/00), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti, € 3.000,00 (tremila/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 174.750,00 (centosettantaquattromilasettecentocinquanta/00).

DESCRIZIONE LOTTO n. 1

Il bene di cui al presente avviso viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad

ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e dei quali documenti, ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito www.astalegale.net

Il cespite pignorato è costituito da un'abitazione indipendente al piano terra in Forio (Na), alla via Casa Lombardi n.29, composta da un unico corpo di fabbrica costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio oltre corte pertinenziale e terrazzo di copertura su parte del quale è stato edificato in sopraelevazione, senza titolo autorizzativo, appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e disimpegno, in NCEU del comune di Forio come di seguito:

DATI CATASTALI

E' riportato al NCEU del Comune di Forio , •Foglio 17 - p.lla 510 - sub 1 - cat. A/4 - classe 4 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 542,54 – via Casa Lombardi – piano T

Si rappresenta che il dato catastale individua esclusivamente l'appartamento al piano terra con pertinentiali corte e terrazzo di copertura, mentre l'appartamento al primo piano, edificato, senza titolo autorizzativo, su parte del terrazzo di copertura e pertanto, in capo all'esecutato per accessione, non è censito in NCEU del comune di Forio.

CONFINI: confina a nord con immobile di proprietà aliena p.lla 416, a sud con via Casa Lombardi, ad est con immobile di proprietà aliena p.lla 417, ad ovest con immobile di proprietà aliena p.lla 416 e via Casa Lombardi.

SUPERFICIE UTILE

la superficie lorda complessiva è pari a mq. 89.00

Il bene staggito è costituito da un piccolo corpo di fabbrica che si sviluppa, al piano terra ed è costituita da soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, oltre corte pertinenziale e terrazzo di copertura. Su parte del terrazzo di copertura è stato edificato in sopraelevazione, senza titolo autorizzativo, un appartamento costituito da soggiorno, due camere, cucina, due bagni e disimpegno.

L'ingresso al cespite, al piano terra, avviene dalla corte, direttamente nel soggiorno, privo di aperture ad eccezione della porta di ingresso, dal quale è possibile poi accedere alla piccola cucina, alle due camere ed al disimpegno che distribuisce il bagno ed il ripostiglio.

La prima camera è dotata di finestra che prospetta sulla via Casa Lombardi, mentre la seconda camera e la cucina si affacciano nella corte pertinenziale mediante due finestre. Il bagno, caratterizzato da una copertura a volta e dotato di una piccola finestra alta, è provvisto di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno, mentre il piccolo ripostiglio, privo di aperture, è segnato dalla presenza di numerose macchie di umidità.

L'immobile è pavimentato ovunque con la stessa pavimentazione realizzata con mattonelle chiare con striature grigie e marroni, ad eccezione del bagno rifinito con pavimentazione di colore rosa che si rinviene anche a rivestimento delle pareti e del ripostiglio, pavimentato con mattonelle di colore chiaro. La superficie netta calpestabile dell'immobile al piano terra, è pari a 69.70 mq.

Le condizioni di manutenzione appaiono sufficienti, con finiture di livello medio, infissi esterni in alluminio oscurati con napoletane, porte interne in legno.

Il cespite non è dotato di impianto gas e la fornitura avviene attraverso bombole, non è dotato di riscaldamento e per gli impianti elettrico ed idrico, non è stata fornita certificazione di conformità alle norme vigenti. L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica aggiornato agli ultimi riferimenti normativi.

Dalla corte pertinenziale, attraverso la scala in muratura, si ha accesso al terrazzo di copertura su parte del quale è stato edificato in sopraelevazione, senza titolo autorizzativo, l'appartamento al primo piano. L'ingresso all'appartamento al primo piano avviene nel soggiorno con angolo cottura dal quale ha accesso il disimpegno che distribuisce la zona notte e servizi.

La camera da letto è dotata di un balcone che prospetta sulla via Casa Lombardi.

La seconda camera ha una finestra che si affaccia verso la corte; il primo bagno è fornito di lavabo, vaso, bidet e doccia, mentre il secondo bagno è fornito di un piccolo lavabo, vaso e piccola doccia

L'intero immobile è pavimentato con la stessa pavimentazione di colore chiaro e sia i bagni che l'angolo cottura, sono rivestiti a parete con mattonelle, di diverse dimensioni, di colori chiari sfumati.

Le condizioni di manutenzione appaiono buone, con finiture di livello medio, infissi esterni di colore bianco oscurati con napoletane in alluminio di colore bianco, porte interne in legno tamburato di colore bianco.

Per gli impianti elettrico ed idrico, che appaiono di recente fattezza, non è stata fornita certificazione di conformità alle norme vigenti. L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica aggiornato agli ultimi riferimenti normativi.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

La corte pertinenziale è pavimentata con mattonelle in cotto, è coperta, nella zona a ridosso dell'ingresso dalla via Casa Lombardi, da una tettoia con struttura in legno ed al suo interno, è ubicata la scala in muratura rivestita con mattonelle in cotto, che conduce al terrazzo di copertura su parte del quale è stato edificato, in sopraelevazione, senza titolo autorizzativo, un appartamento.

Il terrazzo di copertura (nella parte non occupata dall'appartamento edificato senza titolo autorizzativo) è caratterizzato da una prima zona, raggiungibile direttamente dalla scala posta nella corte, pavimentata con mattonelle con decoro a scacchi di colore bianco e rosso e da una seconda zona, raggiungibile mediante pochi gradini, pavimentata con mattonelle in gres di colore chiaro.

DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, L'ESPERTO HA RILEVATO CHE:

“Strumentazione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica ricevuto dall'UTC del Comune di Forio (cfr. Allegato 1 - doc. 4), il fabbricato ricade all'interno del perimetro del centro abitato del comune di Forio ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. n. 285/92, allegato alla delibera di G.M. n. 376 del 22.7.1996.

Il fabbricato ricade all'interno della zona A (Centro Storico) in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020.

La zona in cui il fabbricato è ubicato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939 e D.Lgs. 42/04 e s.m.i. a seguito di D.M. che ha emanato il Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia pubblicato su Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26.2.1996.

Condizione urbanistica

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Forio, al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie riguardanti il fabbricato, l'Ufficio attestava che attualmente non sono presenti, negli archivi comunali, pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato (cfr. Allegato 1 – doc.2).

In seguito all'acquisizione di fotogrammi presso l'IGM, in particolare del fotogramma datato 15.10.1966 (cfr. Allegato 7), per quanto non sia possibile verificare l'effettiva consistenza esistente all'epoca, si evince l'originaria sagoma dell'immobile pignorato.

Dalla lettura dell'atto di donazione e divisione del 1974 a favore dell'esecutato, viene trasferito "fabbricato rurale ... composto di due stanze, stanzetta, cucina, cisterna, cortile antistante la scala d'accesso al primo piano" (cfr. Allegato 2 – doc.1).

Per quanto dedotto e dalle indagini espletate, è possibile esclusivamente rappresentare l'esistenza del fabbricato già al 1966, per quanto non sia possibile verificarne l'effettiva consistenza esistente all'epoca. In assenza di grafici relativi a pratiche edilizie, ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto, è la planimetria catastale del 31.12.1992 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, consente di evidenziare, le seguenti difformità (cfr. Allegato 5 – doc.1c):

- 1) Realizzazione in sopraelevazione di appartamento, senza titolo autorizzativo, su parte del terrazzo di copertura ed ampliamento del terrazzo;*
- 2) Realizzazione di tettoia nel cortile.*

Riguardo alle difformità di cui ai punti 1) e 2) relative all'edificazione in sopraelevazione, senza titolo autorizzativo, di un appartamento su parte del terrazzo di copertura, e realizzazione di tettoia, si rappresenta che le opere non sono sanabili né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, sia perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85, sia perché le difformità rinvenute riguardano un immobile posto in area vincolata paesaggisticamente ai sensi del Dlgs 42/04.

Si dovrà prevedere dunque, il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione totale dell'appartamento edificato in sopraelevazione, in assenza di titolo autorizzativo, su parte del terrazzo di copertura, la demolizione dell'ampliamento e la rimozione della tettoia.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica dettagliata in precedenza e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in

sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, che tenga conto anche dell'eventuale sanzione amministrativa per danno ambientale, stabilita dall'ente preposto alla tutela del vincolo.

La demolizione sopra descritta potrà essere realizzata con un costo forfettario prevedibile pari complessivamente almeno ad € 45.000,00.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio e/o al diniego delle autorizzazioni.”

PROVENIENZA:

Il Lotto n. 1 risulta di piena proprietà di [REDACTED];

per essere allo stesso pervenuto, per attribuzione in divisione in virtù dell'atto di donazione e divisione a rogito del Notaio [REDACTED] di Forio del 13/8/1974, repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] registrato ad Ischia il 26/8/1974 al n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e [REDACTED]; si precisa che, con detto atto, si veniva a sciogliere la comunione creatasi a seguito di:

--- successione legittima al signor [REDACTED] e deceduto ab intestato, di stato civile coniugato, in Forio il 23/1/1972, lasciando a succedergli il coniuge, [REDACTED], ed i figli signori [REDACTED]

[REDACTED] sopra detto (denuncia di successione n. [REDACTED] del volume [REDACTED] presentata presso l'Ufficio Successioni di Ischia il 28/6/1974 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e successiva denuncia integrativa n.49 del volume 283, presentata presso l'Ufficio Successioni di Ischia il 12/8/1974 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]);

--- donazione da parte della signora [REDACTED] sopra detta, a favore dei figli, signori [REDACTED]

[REDACTED] tutti sopra detti, del diritto uxorio vantato su tutti i beni caduti nella sopra citata successione del signor [REDACTED], in virtù del medesimo atto per Notar [REDACTED];

°°° al signor [REDACTED] veniva assegnata la quota formata, tra l'altro, dagli immobili pignorati nella loro originaria consistenza, e precisamente:

**** fabbricato rurale in pessime condizioni statiche e di manutenzione, in Forio alla Contrada Pera, composto di 2 stanze, stanzetta, cucina, cisterna, cortile antistante la scala d'accesso al piano primo, in catasto al foglio 17, mappale 510, fabbricato rurale di are 01.22, (dal quale deriva l'immobile di cui al Lotto 1);

**** piccolo appezzamento di terreno in Forio alla Contrada Cierco dell'estensione di are 03.75, in catasto terreni al foglio 17 mappale 356 (dal quale deriva l'immobile di cui al Lotto 2) in virtù di Tipo Mappale per nuova costruzione n.2770.1/2010 del 29/12/2010

Pratica n.NA1191259, con il quale il mappale 356, vigneto, è divenuto mappale 1053, ente urbano, partita 1) - (Cfr. Allegato 2 - doc.1).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio è nella disponibilità dell'esecutato.

LOTTO DUE (2)

Diritto di piena ed intera proprietà DI ABITAZIONE INDIPENDENTE al piano terra in Forio (Na), alla via G. Morgera n.52, composta da un unico corpo di fabbrica costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e corridoio oltre corte pertinenziale, in NCEU del comune di Forio come di seguito:

Foglio 17 - p.lla 1053 - sub 1 - cat. A/3 - classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 979,98 – via Gaetano Morgera n. 52 - Piano T in ditta D'Ambra Vito nato a Forio (NA) il 16.2.1950 C.F.DMBVTI50B16D702M per la quota di 1000/1000 della proprietà.

Si rappresenta che l'immobile è oggetto di RE.SA. 166/07 presso la Procura della Repubblica, in virtù di Sentenza n. 344/06 del 20.10.2006 divenuta esecutiva il 13.11.2006 con la quale si ordina la demolizione delle opere ai sensi dell'art. 7 L. n. 47/85 oltre al ripristino dello stato dei luoghi.

PREZZO BASE Lotto n. 2

EURO 43.000,00 (quarantatremila/00), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti, € 1.000,00 (mille/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 32.250,00 (centosettantaquattromilasettecentocinquanta/00).

DESCRIZIONE LOTTO n. 2

Il bene di cui al presente avviso viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e dei quali documenti, ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito www.astalegale.net

Il cespite pignorato è costituito da un'abitazione indipendente al piano terra in Forio (Na), alla via G. Morgera n.52, composta da un unico corpo di fabbrica costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e corridoio oltre corte pertinenziale, in NCEU del comune di Forio come di seguito:

DATI CATASTALI

E' riportato al NCEU del Comune di Forio al Foglio 17 - p.lla 1053 - sub 1 - cat. A/3 - classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 979,98 – via Gaetano Morgera n. 52 - Piano T in ditta [REDACTED] per la quota di 1000/1000 della proprietà.

Si rappresenta che l'immobile è oggetto di RE.SA. 166/07 presso la Procura della Repubblica, in virtù di Sentenza n. 344/06 del 20.10.2006 divenuta esecutiva il 13.11.2006 con la quale si ordina la demolizione delle opere ai sensi dell'art. 7 L. n. 47/85 oltre al ripristino dello stato dei luoghi.

CONFINI: confina a nord con immobili di proprietà aliena p.lla 1132, p.lla 390 e p.lla

420, a sud con immobili di proprietà aliena p.lla 944 e p.lla 948, ad est con via Morgera, ad ovest immobili di proprietà aliena p.lla 390 e p.lla 355..

SUPERFICIE UTILE

la superficie lorda complessiva è pari a mq. 89.00

Il bene staggito è situato nell'area collinare del comune di Forio, in una zona a carattere prevalentemente residenziale nelle vicinanze del porto e del mercato comunale, a ridosso della via Roma e del corso F. Regine.

L'abitazione indipendente è costituita da un piccolo corpo di fabbrica che si sviluppa al solo piano terra ed è costituita da un soggiorno doppio, cucina, due camere, bagno e corridoio, oltre corte pertinenziale, accessibile dalla via Morgera attraverso un cancello carrabile automatizzato in ferro.

L'ingresso principale avviene nel soggiorno controsoffittato, dal quale hanno accesso sia il salone, con ingresso anche dalla corte e caratterizzato da un'ampia superficie vetrata, che il corridoio.

Il corridoio distribuisce la zona notte e servizi così composta: la piccola cucina è caratterizzata da un vano aperto che prospetta sul soggiorno ed è dotata di una finestra con affaccio sulla corte; la prima camera da letto è dotata di una finestra con affaccio sulla corte mentre la seconda camera da letto è dotata di una porta finestra che da accesso alla corte; il bagno, provvisto di mobile con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno, è dotato di una finestra con affaccio sulla corte.

L'immobile è pavimentato ovunque con la stessa pavimentazione in cotto con decori, ad eccezione del bagno rifinito con pavimentazione in cotto di diversa fattezze che si rinviene anche a rivestimento delle pareti.

Le condizioni di manutenzione appaiono discrete, con finiture di livello medio, infissi esterni in legno oscurati con napoletane in alluminio di colore bianco, porte interne del tipo tamburato di colore avorio e stipiti modanati.

La corte pertinenziale è adibita a giardino con aree pavimentate ed una zona, ubicata a ridosso dell'ingresso dalla via Morgera, pavimentata e destinata a parcheggio autovetture. Nella corte, nella zona a ridosso della strada, è ubicata una tettoia il cui spazio sottostante è utilizzato come deposito/lavanderia, mentre nella zona ad ovest, a ridosso della seconda camera, è stato realizzato un piccolo corpo di fabbrica, anch'esso destinato a deposito.

Il cespite non è dotato di impianto gas e la fornitura avviene attraverso bombole, è dotato di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio mediante sistema a pellet, mentre per gli impianti elettrico ed idrico, di recente fattezze, non è stata fornita certificazione di conformità alle norme vigenti. L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica aggiornato agli ultimi riferimenti normativi.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

La superficie netta calpestabile dell'immobile è pari a 89.60 mq.

DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, L'ESPERTO HA RILEVATO CHE:

“Strumentazione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica ricevuto dall'UTC del Comune di Forio (cfr. Allegato 1 - doc. 4), il fabbricato ricade all'interno del perimetro del centro abitato del comune di Forio ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. n. 285/92, allegato alla delibera di G.M. n. 376 del 22.7.1996.

Il fabbricato ricade all'interno della zona A (Centro Storico) in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020.

La zona in cui il fabbricato è ubicato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939 e D.Lgs. 42/04 e s.m.i. a seguito di D.M. che ha emanato il Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia pubblicato su Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26.2.1996.

Condizione urbanistica

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Forio, al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie riguardanti il fabbricato, l'Ufficio attestava che attualmente non sono presenti, negli archivi comunali, pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato (cfr. Allegato 1 – doc.2).

Dalla lettura dell'atto di donazione e divisione del 1974 a favore dell'esecutato, viene trasferito “minuscolo appezzamento di terreno in Forio alla Contrada Cierco dell'estensione di are 3 e centiare 75... in catasto foglio 17 n. 356” (cfr. Allegato 2 – doc.1).

In seguito ad accesso agli atti presso la Polizia Locale del comune di Forio, l'Ufficio forniva allo scrivente la seguente documentazione (cfr. Allegato 7 – doc.1a):

- Verbale di sequestro con apposizione di sigilli prot. n.376/E dell'8.6.2005, nel quale, in seguito a sopralluogo effettuato alla via Morgera, veniva sequestrato “manufatto avente una superficie di 94.00 mq ed un'altezza media di mt. 2,80 circa”;*
- Nota prot. 576/E del 10.8.2005 dell'Ufficio Vigilanza Edilizia, nella quale si descrivono nuovamente le opere abusive realizzate;*
- Ordinanza n.19 dell'UTC del comune di Forio del 24.1.2006, di applicazione di sanzione pecuniaria, in relazione alla realizzazione dell'intervento oggetto dell'autorizzazione sindacale n.407 del 29.5.1991;*
- Verbale di sequestro n. 319 del 12.5.2006 nel quale si dava atto che continuavano i lavori presso un manufatto di mq 94.00 ed un'altezza media di mt. 2,80 circa, già oggetto di sequestro, parzialmente al grezzo, in data 8.6.2005;*
- Comunicazione di notizia di reato prot. 319/E del 12.5.2006;*
- Ordinanza n.365 di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi del 20.6.2006 prot. 3432 del 1.8.2006, con la quale l'UTC del comune di Forio, visto il verbale di accertamento della Polizia Municipale del 12.5.2006 n. 319/E, ingiunge la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;*
- Nota prot. 572/E del 14.8.2006 dell'Ufficio Vigilanza Edilizia, nella quale si dava atto che erano stati proseguiti i lavori presso un manufatto di 94.00 mq già oggetto di sequestro in data 8.6.2005. Nella nota si chiarisce che: in data 24.1.2006 veniva emessa Ordinanza n.19 con la quale veniva irrogata sanzione amministrativa pecuniaria all'esecutato, per opere in difformità a quanto preesistente; in riferimento ai lavori di*

rifinitura accertati in data 12.5.2006, risultava emessa Ordinanza di demolizione e/o ripristino;

- Verbale di dissequestro n. 100/E del 13.2.2007;
- Nota prot. 13/E del 13.1.2009 della Polizia Locale, nella quale si prendeva atto che le opere sequestrate in data 8.6.2005 (manufatto di 94.00 mq parzialmente rifinito) e dissestrate in data 13.2.2007, non erano state demolite;
- Verbale di dissequestro n. 684/E del 30.10.2010, in esecuzione del provvedimento del Tribunale di Napoli Sez. distaccata di Ischia del 30.10.2009 rif. 725/07 R.G., per il dissequestro delle opere sottoposte a sequestro fino al 12.5.2006 prot. 319/E.

In seguito ad accesso agli atti presso la Sez. Urbanistica della Procura della Repubblica, l'Ufficio forniva allo scrivente la seguente documentazione (cfr. Allegato 7 – doc.2a):

- Sentenza n. 344/06 del 20.10.2006 divenuta esecutiva il 13.11.2006, con la quale si ordina la demolizione delle opere ai sensi dell'art. 7 L. n. 47/85 oltre al ripristino dello stato dei luoghi;
- Ordinanza n. 311/08 del 14.11.2008 con la quale si dichiara inammissibile la richiesta di revisione della Sentenza 344/06;
- Ingiunzione a demolire del 29.10.2007, nella quale si ingiunge la demolizione entro 90 giorni;
- Nota della Procura della Repubblica del 13.10.2015, indirizzata al Sindaco ed all'UTC del comune di Forio, con la quale, in riferimento alla RE.SA 166/07, si invita l'amministrazione comunale a richiedere alla Cassa Depositi e Prestiti il finanziamento quale anticipazione delle spese per procedere al materiale abbattimento dell'immobile;
- Nota prot. 13/E del 13.1.2009 della Polizia Locale, nella quale si prendeva atto che le opere sequestrate in data 8.6.2005 (manufatto di 94.00 mq parzialmente rifinito) e dissestrate in data 13.2.2007, non erano state demolite.

IN CONCLUSIONE

Per quanto esplicitato, risulta che attualmente l'immobile è oggetto di RE.SA. 166/07 presso la Procura della Repubblica, in virtù di Sentenza n. 344/06 del 20.10.2006 divenuta esecutiva il 13.11.2006, con la quale si ordina la demolizione delle opere ai sensi dell'art. 7 L. n. 47/85 oltre al ripristino dello stato dei luoghi.

Si rappresenta inoltre, che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato oggetto di frazionamenti per i quali negli atti rinvenuti, non viene citata l'approvazione da parte dell'ente preposto.

In assenza di grafici relativi a pratiche edilizie, ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale del 16.2.2011 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Riguardo alla difformità di cui al punto 1) relativa all'ampliamento di superficie e volume su immobile già sottoposto a procedura RE.SA., si rappresenta che questa non è sanabile né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, sia perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L.

47/85, sia perchè le difformità rinvenute riguardano un immobile già sottoposto a RE.SA. posto in area vincolata paesaggisticamente ai sensi del Dlgs 42/04.

Si dovrà prevedere dunque, il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione totale dell'ampliamento edificato, in assenza di titolo autorizzativo.

Si ribadisce che l'intero immobile pignorato è oggetto di ordinanza di demolizione ed è sottoposto a RE.SA.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica detagliata in precedenza e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, che tenga conto anche dell'eventuale sanzione amministrativa per danno ambientale stabilito dall'ente preposto alla tutela del vincolo.

Per la procedura di demolizione dell'immobile sottoposto a RE.SA. è già stata completata la II Fase con nomina CTU, redazione elaborati, predisposizione del computo metrico e richiesta di finanziamento alla cassa Depositi e Prestiti. All'attualità, la procedura è ancora pendente e dovrà essere completata la terza Fase (appalto ed esecuzione lavori in danno). Il costo totale dell'intervento di demolizione previsto nella RE.SA 166/07, è pari ad € 62.042,65. Il costo per la demolizione dell'ulteriore ampliamento realizzato è pari ad € 8.000,00. Il costo totale della demolizione dell'intero fabbricato è pari arrotondato ad € 70.000,00..”

PROVENIENZA:

Il Lotto n. 2 risulta di piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED];
per essere allo stesso pervenuto, per attribuzione in divisione in virtù dell'atto di donazione e divisione a rogito del Notaio [REDACTED] del 13/8/1974, repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED], registrato ad Ischia il [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e [REDACTED]; si precisa che, con detto atto, si veniva a sciogliere la comunione creatasi a seguito di:

--- successione legittima al signor [REDACTED] e deceduto ab intestato, di stato civile coniugato, in Forio il 23/1/1972, lasciando a succedergli il coniuge, [REDACTED]

[REDACTED] sopra detto (denuncia di successione n.27 del volume [REDACTED], presentata presso l'Ufficio Successioni di Ischia il 28/6/1974 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e successiva denuncia integrativa n. [REDACTED] del volume [REDACTED], presentata presso l'Ufficio Successioni di Ischia il [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]);

--- donazione da parte della signora [REDACTED] sopra detta, a favore dei figli, signori [REDACTED]

[REDACTED] tutti sopra detti, del diritto uxorio vantato su tutti i

beni caduti nella sopra citata successione del signor [REDACTED], in virtù del medesimo atto per Notar [REDACTED];

°°° al signor [REDACTED] veniva assegnata la quota formata, tra l'altro, dagli immobili pignorati nella loro originaria consistenza, e precisamente:

**** fabbricato rurale in pessime condizioni statiche e di manutenzione, in Forio alla Contrada Pera, composto di 2 stanze, stanzetta, cucina, cisterna, cortile antistante la scala d'accesso al piano primo, in catasto al foglio 17, mappale 510, fabbricato rurale di are 01.22, (dal quale deriva l'immobile di cui al Lotto 1);

**** piccolo appezzamento di terreno in Forio alla Contrada Cierco dell'estensione di are 03.75, in catasto terreni al foglio 17 mappale 356 (dal quale deriva l'immobile di cui al Lotto 2) in virtù di Tipo Mappale per nuova costruzione n.2770.1/2010 del 29/12/2010 Pratica n.NA1191259, con il quale il mappale 356, vigneto, è divenuto mappale 1053, ente urbano, partita 1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio è attualmente occupato dal figlio dell'esecutato e dal suo nucleo familiare..

MODALITA' 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 Avv. Massimo Collà Ruvolo.

OFFERTA

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

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

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

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

ALL’OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL’OFFERTA

In via alternativa, l’offerta potrà essere:

- (a).sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure:
- (b).direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art.12 comma 4 e dell’art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell’offerta a condizione che: l’invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui

all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

a).l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b).l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato massimocollaruolo@avvocatinapoli.legalmail.it ;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT29C0326822300052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 145/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con

l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

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

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

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

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it 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.

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

Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla

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

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

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista 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 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche);

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

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

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

Si precisa che:

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

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

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

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

nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 145/2022" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 145/2022" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

PRECISAZIONI

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

La vendita è a corpo e non a misura.

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

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, 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 e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

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

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

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

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

PUBBLICITA' LEGALE

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

- a).inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b).inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c).pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta

minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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

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

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

Il professionista delegato
Avv. Massimo Collà Ruvolo