

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

Procedura esecutiva immobiliare RGE 397/2023 del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott. Montefusco;

L'Avv. Camilla Perone Pacifico, con studio in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

AVVISA

che il giorno 28/05/2024 alle ore 15.30 si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura in epigrafe di seguito descritto, con la precisazione che con provvedimento del 22/01/2024, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che *“la vendita sarà effettuata nel seguente ordine: lotto 3-2-1 e cesserà una volta raggiunto l'importo di cui al citato art. 504”*.

Si precisa che:

- (a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 27/05/2024;
- (b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI
DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA EURO 200.000,00 - OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 150.000,00 (PARI AL 75% BASE D'ASTA)
AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 3.000,00

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano 2, int. 12/b del fabbricato A, sito in Pozzuoli (NA), alla Via Celle n. 2, all'interno del "Parco Cicerone".

L'unità immobiliare, composta da un terrazzino a livello, tre stanze, un disimpegno (ex W.C.), è della superficie commerciale di mq 97, della superficie lorda di mq 82 e della superficie calpestabile di mq 70,00.

Si precisa che il suddetto bene risulta comunicante con l'immobile confinante, int. 7, anche esso oggetto di pignoramento (in C.F. del Comune di Pozzuoli al Foglio 86; P.lla 11; Sub 18), per un varco di passaggio praticato nella muratura perimetrale di compagno non portante, che allo stato fonde i due immobili sul piano fisico, per la quale è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi.

CONFINI: confinante a Nord col muro di confine del Parco e con la Linea Ferroviaria, ad Est con area scoperta comune di accesso al I piano del fabbricato A, a Sud con appartamento int. 7 e ad Ovest con area scoperta di accesso al piano terra del fabbricato A;

DATI CATASTALI: riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al Foglio 86, p.lla 11, sub 26, cat. A/2, cl. 4; cons. vani 3,5, sup. cat. tot. 97 mq, r.c. 397,60;

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Luca Di Meglio, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'esperto ha accertato che:

-il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della "Zona B4 - Residenziale Saturata recente. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi" del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli, Leggi n. 1150 del 17/08/1942 e n. 765 del 06/08/1967, al D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e alla Legge Regione Campania n. 14 del 20/03/1982;

-l'area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, Parte Terza, di cui al D.M. del 12/09/1957 ex L. 1497/1939 e del D.M. 28/03/1985 ex L. 431/1985, inoltre rientra nel Piano territoriale Paesistico dei campi Flegrei, comprendente i territori dei Comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida, approvato con D.M. del 26/04/1999, pubblicato in G.U. n. 167 del 19/07/1999, in zona R.U.A. "Recupero Urbanistico-Edilizio e restauro Paesistico-Ambientale" del Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei campi Flegrei;

-in tale zona "è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti";

-inoltre, come da certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, si rileva che la particella di terreno sul quale sorge il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di pignoramento identificata al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al Foglio 86; P.lla 11 (già Foglio 46; P.lla 150), risulta sottoposta a provvedimento notificatorio dell'interesse Archeologico, di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 Parte Seconda - Beni Culturali, in forza del D.M. 20/04/1929 ex L. 364 del 1909 e, successivamente in forza del D.M. 11/09/1942 ex L. 1089 del 1939;

-la destinazione d'uso del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968;

-dalle indagini effettuate e dalla documentazione recuperata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pozzuoli (NA), oltre al confronto con le planimetrie catastali e, col rilievo dello stato dei luoghi, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile subastato, è stato realizzato in seguito al rilascio, dal Comune di Pozzuoli, della Licenza Edilizia n. 54/76, e successive varianti che risulta annotata presso i registri cartacei e telematici di archivio del Comune;

- tuttavia, secondo la certificazione rilasciata dallo S.U.E., “... non è reperibile in uno all'intero fascicolo con gli elaborati grafici in originale presso l'Archivio Comunale ...”;

-non è stato trovato riscontro, invece, sul rilascio di alcuna Licenza di abitabilità/agibilità del fabbricato, né su ulteriori pratiche o titoli edilizi rilasciati;

-in ogni caso, è stata rinvenuta presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, istanza di Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/85 per l'immobile di cui al I lotto del compendio pignorato, posto al piano 2, int. 12/b, pratica n. 2659, prot. 52637/86, presentata il 30/09/1986, dalla soc. intestataria dell'epoca, con cui veniva chiesta la sanatoria relativa alla predetta porzione di fabbricato, ubicato Via Celle n. 2, fabbricato A, per difformità dalla Licenza Edilizia o Concessione, “tipologia 1”.

L'esperto sul punto ha precisato che, tale istanza di sanatoria pur essendo formalmente corretta, essendo stata pagata interamente l'oblazione autodeterminata, risulta incompleta e allo stato non definitiva, per cui, ai fini di una eventuale possibile definizione della stessa, la pratica va integrata di tutta la documentazione necessaria, presentando la relativa modulistica in autocertificazione, ed integrando tutta la documentazione mancante, oltre al pagamento delle eventuali integrazioni dell'oblazione e degli oneri urbanistici.

Ad avviso dell'esperto, come disposto dalla L. 47/85 (art. 32), ricadendo l'immobile in zona vincolata paesaggisticamente, ai sensi del D. Lvo 42/2004 - Parte Terza – Beni Paesaggistici, art. 157, comma 1 lettera b (di cui al D.M. 19.09.1957 ex lege 1497/1939, tuttora efficace ai sensi del predetto articolo - All. 15), è subordinata per il totale accoglimento e relativo il rilascio del Titolo in Sanatoria, al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli.

L'esperto ha precisato che, come detto, il suddetto bene risulta comunicante con l'immobile confinante, int. 7, anche esso oggetto di pignoramento e che le suddette difformità, essendo tutte ricadenti all'interno della volumetria per la quale si è richiesta la sanatoria ai sensi della L. 47/85, non sono da considerarsi ostative alla definizione della pratica di Condono Edilizio, e che le stesse, nel caso di un positivo accoglimento dell'istanza e della definizione della pratica, potranno essere successivamente regolarizzate attraverso la richiesta di un Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, previa comunicazione da inoltrare all'Antiabusivismo.

L'esperto ha, altresì rilevato, dalla verifica dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione reperita e con la planimetria catastale del bene, acquisita presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (planimetria risalente al 02/03/1986, unica esistente) che la planimetria attuale dell'immobile corrisponde a quella catastale, coincidente con quella di progetto allegata all'istanza di Condono Edilizio a meno esclusivamente, per l'apertura un vano di passaggio nella muratura perimetrale di tomagno, non portante, di cui non è stata ritrovata traccia di alcuna richiesta di autorizzazione presso lo S.U.E.

L'esperto, infine, ha quantificato i costi per la eventuale definizione della pratica di condono in complessivi euro 10.000,00, già decurtati dalla stima.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Luca Di Meglio, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

VINCOLI

L'esperto ha precisato che, come riportato nella certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli, tutti i beni pignorati ricadono su suolo sottoposto a vincolo puntuale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ex lege 1089/39, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lvo 42/2004, Parte Seconda - Beni Culturali, in forza del D.M. 20.04.1929 ex L. 364 del 1909 e, successivamente in forza del D.M. 11/09/1942 ex L. 1089 del 1939.

Si fa, dunque, rinvio alle disposizioni dettate dagli artt. 59, 60, 61 e 62 del citato D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 per la procedura da seguire successivamente all'aggiudicazione, stante il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile a favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali da esercitarsi entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione del deposito del decreto di trasferimento.

Inoltre, in data 16/01/1981, con atto trascritto il 06/02/1981, su porzione della particella 11 del foglio 86 (su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili, in vendita) è stata costituita servitù di passaggio e per attraversamento in sottosuolo di tubazioni idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, per il gas e simili.

ONERI

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali ai sensi dell'art 63 II comma disposizioni per l'attuazione e transitorie codice civile.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla debitrice giusta atto di scissione parziale per notar Santangelo del 10/12/2018, rep 17241, trascritto il 24/12/2018 ai nn. 57564/44250.

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero.

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA EURO 360.000,00 - OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 270.000,00 (PARI AL 75% BASE D'ASTA)
AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 3.000,00**

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, adibito ad ufficio, posto al piano 1-2, int. 7/b del fabbricato A, sito in Pozzuoli (NA), alla Via Celle n. 2, all'interno del "Parco Cicerone".

L'unità immobiliare, composta da un'area d'ingresso, quattro stanze, un disimpegno, un bagno, un giardino pertinenziale, oltre balcone, della superficie commerciale di mq 186,00, della superficie lorda di mq 163,00 e della superficie calpestabile di mq 137,00.

Si precisa che il bene in esame, in seguito alla rimozione della muratura perimetrale divisoria non portante, risulta fuso con l'immobile int. 7, pure oggetto di pignoramento, ed è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi.

CONFINI: confinante a Nord col muro di confine del Parco e con la Linea Ferroviaria, ad Est con area scoperta comune di accesso al I piano del fabbricato A, a Sud con appartamento di aliena proprietà int. 7 e ad Ovest con area scoperta di accesso al piano terra del fabbricato A.

DATI CATASTALI: riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli al Foglio 86; p.lla 11, sub. 19, Cat. A/2, cl. 5; cons. 5 vani; Rendita € 632,66.

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Luca Di Meglio, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'esperto ha accertato che:

-il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della "Zona B4 - Residenziale Saturata recente. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi" del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli, Leggi n. 1150 del 17/08/1942 e n. 765 del 06/08/1967, al D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e alla Legge Regione Campania n. 14 del 20/03/1982;

-l'area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, Parte Terza, di cui al D.M. del 12/09/1957 ex L. 1497/1939 e del D.M. 28/03/1985 ex L. 431/1985, inoltre rientra nel Piano territoriale Paesistico dei campi Flegrei, comprendente i territori dei Comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida, approvato con D.M. del 26/04/1999, pubblicato in G.U. n. 167 del 19/07/1999, in zona R.U.A. "Recupero Urbanistico-Edilizio e restauro Paesistico-Ambientale" del Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei campi Flegrei;

-in tale zona "è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti";

-inoltre, come da certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, si rileva che la particella di terreno sul quale sorge il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di pignoramento identificata al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al Foglio 86; P.la 11 (già Foglio 46; P.la 150), risulta sottoposta a provvedimento notificatorio dell'interesse Archeologico, di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 Parte Seconda - Beni Culturali, in forza del D.M. 20/04/1929 ex L. 364 del 1909 e, successivamente in forza del D.M. 11/09/1942 ex L. 1089 del 1939;

-la destinazione d'uso del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968;

-dalle indagini effettuate e dalla documentazione recuperata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pozzuoli (NA), oltre al confronto con le planimetrie catastali e, col rilievo dello stato dei luoghi, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile subastato, è stato realizzato in seguito al rilascio, dal Comune

di Pozzuoli, della Licenza Edilizia n. 54/76, e successive varianti che risulta annotata presso i registri cartacei e telematici di archivio del Comune;

- tuttavia, secondo la certificazione rilasciata dallo S.U.E., “... non è reperibile in uno all'intero fascicolo con gli elaborati grafici in originale presso l'Archivio Comunale ...”;

-non è stato trovato riscontro, invece, sul rilascio di alcuna Licenza di abitabilità/agibilità del fabbricato, né su ulteriori pratiche o titoli edilizi rilasciati;

-in ogni caso, è stata rinvenuta presso l'Ufficio Condonò del Comune di Napoli, istanza di Condonò Edilizio, ai sensi della L. 47/85 per l'immobile di cui al I lotto del compendio pignorato, posto al piano 1, int. 7/b, pratica n. 2667, prot. 52628/86, presentata il 30/09/1986, dalla soc. intestataria dell'epoca, con cui veniva chiesta la sanatoria relativa alla predetta porzione di fabbricato, ubicato Via Celle n. 2, fabbricato A, per difformità dalla Licenza Edilizia o Concessione, “tipologia 1”.

L'esperto sul punto ha precisato che tale istanza di sanatoria, pur essendo formalmente corretta, essendo stata pagata interamente l'oblazione autodeterminata, risulta incompleta e allo stato non definitiva, per cui, ai fini di una eventuale possibile definizione della stessa, la pratica va integrata di tutta la documentazione necessaria, presentando la relativa modulistica in autocertificazione, ed integrando tutta la documentazione mancante, oltre al pagamento delle eventuali integrazioni dell'oblazione e degli oneri urbanistici.

Ad avviso dell'esperto, come disposto dalla L. 47/85 (art. 32), ricadendo l'immobile in zona vincolata paesaggisticamente, ai sensi del D. Lvo 42/2004 - Parte Terza – Beni Paesaggistici, art. 157, comma 1 lettera b (di cui al D.M. 19.09.1957 ex lege 1497/1939, tuttora efficace ai sensi del predetto articolo - All. 15), è subordinata per il totale accoglimento e rilascio del Titolo in Sanatoria, al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli.

L'esperto ha, altresì, precisato che l'immobile risulta allo stato fuso sul piano fisico con l'immobile int. 7, pure oggetto di pignoramento, attraverso l'apertura di due vani di passaggio nella muratura perimetrale divisoria, non portante, e che le suddette difformità, essendo tutte ricadenti all'interno della volumetria per la quale si è richiesta la sanatoria ai sensi della L. 47/85, non sono da considerarsi ostative alla definizione della pratica di Condonò Edilizio e che le stesse, nel caso di un positivo accoglimento dell'istanza e della definizione della pratica, potranno essere successivamente regolarizzate attraverso la richiesta di un Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, previa comunicazione da inoltrare all'Antiabusivismo.

L'esperto ha, infine, rilevato, dalla verifica dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione reperita e con la planimetria catastale del bene, acquisita presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (planimetria risalente al 02/03/1986, unica esistente) che la planimetria attuale dell'immobile corrisponde a quella catastale, coincidente con quella di progetto allegata all'istanza di Condonò Edilizio a meno esclusivamente, per l'apertura di due vani di passaggio nella muratura perimetrale divisoria non portante, di cui non è stata ritrovata traccia di alcuna richiesta di autorizzazione presso lo S.U.E.

L'esperto, infine, ha quantificato i costi per la eventuale definizione della pratica di condono in complessivi euro 12.000,00, già decurtati dalla stima.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Luca Di Meglio, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

VINCOLI

L'esperto ha precisato che, come riportato nella certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli, tutti i beni pignorati ricadono su suolo sottoposto a vincolo puntuale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ex lege 1089/39, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lvo 42/2004, Parte Seconda - Beni Culturali, in forza del D.M. 20.04.1929 ex L. 364 del 1909 e, successivamente in forza del D.M. 11/09/1942 ex L. 1089 del 1939.

Si fa, dunque, rinvio alle disposizioni dettate dagli artt. 59, 60, 61 e 62 del citato D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 per la procedura da seguire successivamente all'aggiudicazione, stante il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile a favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali da esercitarsi entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione del deposito del decreto di trasferimento.

Inoltre, in data 16/01/1981, con atto trascritto il 06/02/1981, è stata costituita servitù di passaggio e per attraversamento in sottosuolo di tubazioni idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, per il gas e simili.

Vi è, inoltre, le seguenti formalità trascritte su porzione della particella 11 del foglio 86 (su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili, in vendita).

ONERI

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali ai sensi dell'art 63 II comma disposizioni per l'attuazione e transitorie codice civile.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla debitrice giusta atto di scissione parziale per notar Santangelo del 10/12/2018, rep 17241, trascritto il 24/12/2018 ai nn. 57564/44250.

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA EURO 380.000,00 - OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 285.000,00 (PARI AL 75% BASE D'ASTA)
AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 3.000,00**

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, adibito ad ufficio, posto al piano 1-2, int. 7 del fabbricato A, sito in Pozzuoli (NA), alla Via Celle n. 2, all'interno del "Parco Cicerone".

L'unità immobiliare, composta da composto da: un'area d'ingresso, un ingresso/disimpegno, due stanze, un terrazzino a livello, due disimpegni, due stanze, due balconi, un servizio igienico, è della superficie commerciale di mq 183,00, della superficie lorda di mq 164,00 e della superficie calpestabile di mq 142,00.

Si precisa che il suddetto immobile risulta comunicante e fuso con i due immobili confinanti a Nord, int. 7/b al p1 e int. 12/b, al p2, pure oggetto di pignoramento, costituenti rispettivamente il lotto 2 e il lotto 3, e per tale fusione è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi.

CONFINI: confinante a Nord, al primo piano con appartamento int. 7/b intestato alla stessa ditta e al secondo piano con appartamento int. 12/b intestato alla stessa ditta, ad Est con area scoperta comune di accesso al primo piano del fabbricato A, a Sud con appartamento di aliena proprietà int. 5 e, ad Ovest con area scoperta di accesso al piano terra del fabbricato A.

DATI CATASTALI: riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA), al Foglio 86; p.lla 11; sub 18, cat. A/2, cl. 5; cons. vani 6,5; sup. cat. tot. 183 mq; r.c. 822,46.

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Luca Di Meglio, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'esperto ha accertato che:

-il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della "Zona B4 - Residenziale Saturata recente. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi" del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli, Leggi n. 1150 del 17/08/1942 e n. 765 del 06/08/1967, al D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e alla Legge Regione Campania n. 14 del 20/03/1982;

-l'area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, Parte Terza, di cui al D.M. del 12/09/1957 ex L. 1497/1939 e del D.M. 28/03/1985 ex L. 431/1985, inoltre rientra nel Piano territoriale Paesistico dei campi Flegrei, comprendente i territori dei Comuni di Pozzuoli, Bacoli e Monte di Procida, approvato con D.M. del 26/04/1999, pubblicato in G.U. n. 167 del 19/07/1999, in zona R.U.A. "Recupero Urbanistico-Edilizio e restauro Paesistico-Ambientale" del Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei campi Flegrei;

-in tale zona "è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti";

-inoltre, come da certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, si rileva che la particella di terreno sul quale sorge il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di pignoramento identificata al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al Foglio 86; P.la 11 (già Foglio 46; P.la 150), risulta sottoposta a provvedimento notificatorio dell'interesse Archeologico, di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 Parte Seconda - Beni Culturali, in forza del D.M. 20/04/1929 ex L. 364 del 1909 e, successivamente in forza del D.M. 11/09/1942 ex L. 1089 del 1939;

-la destinazione d'uso del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968;

-dalle indagini effettuate e dalla documentazione recuperata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pozzuoli (NA), oltre al confronto con le planimetrie catastali e col rilievo dello stato dei luoghi, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile subastato, è stato realizzato in seguito al rilascio, dal Comune di Pozzuoli, della Licenza Edilizia n. 54/76, e successive varianti che risulta annotata presso i registri cartacei e telematici di archivio del Comune;

- tuttavia, secondo la certificazione rilasciata dallo S.U.E., “... non è reperibile in uno all'intero fascicolo con gli elaborati grafici in originale presso l'Archivio Comunale ...”;

-non è stato trovato riscontro, invece, sul rilascio di alcuna Licenza di abitabilità/agibilità del fabbricato, né su ulteriori pratiche o titoli edilizi rilasciati;

-in ogni caso, è stata rinvenuta presso l'Ufficio Condonò del Comune di Napoli, istanza di Condonò Edilizio, ai sensi della L. 47/85 per l'immobile di cui al I lotto del compendio pignorato, posto al piano 2, int. 7, pratica n. 2666, prot. 52627/86, presentata il 30/09/1986, dalla soc. intestataria dell'epoca, con cui veniva chiesta la sanatoria relativa alla predetta porzione di fabbricato, ubicato Via Celle n. 2, fabbricato A, per difformità dalla Licenza Edilizia o Concessione, “tipologia 4”.

L'esperto, sul punto, ha precisato che tale istanza di sanatoria, pur essendo formalmente corretta, essendo stata pagata interamente l'oblazione autodeterminata, risulta incompleta e allo stato non definitiva, per cui, ai fini di una eventuale possibile definizione della stessa, la pratica va integrata di tutta la documentazione necessaria, presentando la relativa modulistica in autocertificazione, ed integrando tutta la documentazione mancante, oltre al pagamento delle eventuali integrazioni dell'oblazione e degli oneri urbanistici.

Ad avviso dell'esperto, come disposto dalla L. 47/85 (art. 32), ricadendo l'immobile in zona vincolata paesaggisticamente, ai sensi del D. Lvo 42/2004 - Parte Terza – Beni Paesaggistici, art. 157, comma 1 lettera b (di cui al D.M. 19.09.1957 ex lege 1497/1939, tuttora efficace ai sensi del predetto articolo - All. 15), è subordinata per il totale accoglimento e rilascio del Titolo in Sanatoria, al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli.

L'esperto ha, altresì, rilevato che l'immobile risulta allo stato fuso sul piano fisico con i due appartamenti confinanti anch'essi oggetto di pignoramento per la presente procedura, posti a Nord, rispettivamente al primo (int. 7/b - sub 19) e al secondo livello del fabbricato (int. 12/b - sub 26), attraverso l'apertura di due vani di passaggio nella muratura perimetrale divisoria, non portante e che le suddette difformità, essendo tutte ricadenti all'interno della volumetria per la quale si è richiesta la sanatoria ai sensi della L. 47/85, non sono da considerarsi ostative alla definizione della pratica di Condonò Edilizio, e che le stesse, nel caso di un positivo accoglimento dell'istanza e della definizione della pratica, potranno essere successivamente regolarizzate attraverso la richiesta di un Accertamento di Conformità ex. art. 37 del D.P.R. 380/2001, previa comunicazione da inoltrare all'Antiabusivismo.

L'esperto ha, infine, precisato che, dalla verifica dello stato dei luoghi, la distribuzione degli spazi interni non risulta conforme a quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 02/03/1986, che risulta l'unica planimetria catastale esistente dell'immobile, esclusivamente per alcune modifiche interne riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre all'apertura di due

vani di passaggio nella muratura perimetrale divisoria non portante, uno al primo piano e uno al secondo piano, che allo stato, hanno fuso sul piano fisico l'immobile con i due immobili confinanti a Nord, rispettivamente: con l'int. 7/b al p1 e, con l'int. 12/b, al p2, per la quale è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi.

L'esperto ha quantificato i costi per la eventuale definizione della pratica di condono in complessivi euro 19.000,00, già decurtati dalla stima.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Luca Di Meglio, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

VINCOLI

L'esperto ha precisato che, come riportato nella certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli, tutti i beni pignorati ricadono su suolo sottoposto a vincolo puntuale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ex lege 1089/39, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lvo 42/2004, Parte Seconda - Beni Culturali, in forza del D.M. 20.04.1929 ex L. 364 del 1909 e, successivamente in forza del D.M. 11/09/1942 ex L. 1089 del 1939.

Si fa, dunque, rinvio alle disposizioni dettate dagli artt. 59, 60, 61 e 62 del citato D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 per la procedura da seguire successivamente all'aggiudicazione, stante il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile a favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali da esercitarsi entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione del deposito del decreto di trasferimento.

Inoltre, in data 16/01/1981, con atto trascritto il 06/02/1981, è stata costituita servitù di passaggio e per attraversamento in sottosuolo di tubazioni idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, per il gas e simili.

Vi è, inoltre, le seguenti formalità trascritte su porzione della particella 11 del foglio 86 (su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili, in vendita).

ONERI

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali ai sensi dell'art 63 II comma disposizioni per l'attuazione e transitorie codice civile.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla debitrice giusta atto di scissione parziale per notar Santangelo del 10/12/2018, rep 17241, trascritto il 24/12/2018 ai nn. 57564/44250.

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero.

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. Camilla Perone Pacifico.

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 proprietà 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 minorenni, 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 avv.peronepacifico@pec.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 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 R.G.E. 397/2023, 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 deliberazione 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 e, dunque, il giorno 30/05/2024;

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 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 deliberazione 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. 397/2023" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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. 397/2023" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

PRECISAZIONI

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

azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, 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. Camilla Perone Pacifico, 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.

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.asteanunci.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. Camilla Perone Pacifico.

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

Il professionista delegato