

SESTO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Causa di Divisione Giudiziale R.G.C. n.ro 28040/2004
Giudice Istruttore D.ssa Francesca Gomez de Ayala
II Sez. Civ. Tribunale di Napoli

Professionista Delegato: Avv. Gloria Ronco

Ufficio vendite giudiziarie: Corso Vittorio Emanuele 649 **sc. B piano T. int 22 bis, 1^porta nel corridoio a sinistra, citofono 1042**, 80121 Napoli - tel. 081/666443 333-1414990 mail:ufficiovenditegiudiziarie@hotmail.it - PEC: gloriaronco@avvocatinapoli.legalmail.it

Custode: dr. Marcello Parlato

studio: Piazzetta di Porto n.5 , Napoli tel:081/7524223 mail: procedure@studioparlato.eu - PEC: marcello.parlato@odcecnapoli.it

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Gloria Ronco

in esecuzione: della sentenza emessa dal G.I. Dr. Ciro Caccaviello della II Sez. Civile in data 27/11/2013, pubblicata in data 9/1/2014 n.ro 286/14 rep. 343/2014, dell'ordinanza di delega del G.I. D.ssa Francesca Gomez de Ayala del 28.06.2016 e del provvedimento di nomina della sottoscritta del 29.07.2020, ed in esecuzione dei provvedimenti resi all'udienza del 6 dicembre 2022, del 14.04.2023 e successivo provvedimento del 20 febbraio 2024

DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO

che si svolgerà ai sensi degli artt. 788 e 570 e ss c.p.c. così come novellati dalla Legge 132/2015 di conversione del D.L. 83/2015 con modalità non telematiche - di cui alla Legge 119/2016 di conversione del D.L. 59/2016 - con le modalità, condizioni e termini di cui al presente avviso

in data 13 GIUGNO 2024 alle ore 12:00

APERTURA BUSTE

Le buste saranno aperte dall'Avv. Gloria Ronco presso il Tribunale Civile di Napoli nei locali antistanti le aule di udienza della II° Sezione Civile, Piazza Cenni, Torre B p. 19

DEPOSITO OFFERTE

Le offerte di acquisto vanno presentate con le seguenti modalità:

- unitamente alla cauzione, esclusivamente in busta chiusa con le modalità in seguito specificate
- **esclusivamente previa richiesta di appuntamento via mail all'indirizzo ufficiovenditegiudiziarie@hotmail.it,**
- presso detto ufficio vendite giudiziarie in Napoli;
- **entro il 12 giugno 2024 nella fascia oraria compresa tra le ore 9:30 alle 13:00 escluso festivi e prefestivi;**

BENI IN VENDITA LOTTO UNICO

Come risulta dalle CTU del 16 maggio 2007 dell'agronomo Prof. Luigi Terriaca, dell' Ing. Luca Basile del 27 settembre 2010 e successiva del 17 dicembre 2021, di cui agli atti del fascicolo, pubblicate unitamente al presente avviso, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia e sul sito www.astegiudiziarie.it ;

IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA E' IL SEGUENTE :

Fondo sito nel Comune di **Anacapri (NA)** alla località "La Guardia", posizionato nella zona sud-occidentale dell'Isola di Capri, con accesso principale dalla Seconda Traversa Migliara, attraverso la strada privata prolungamento di Via Linciano (fg. 3 p.lle 450 - 451 - 452) e altro accesso da Via La Guardia composto da :

terreni a destinazione agricola dell'estensione di circa ha 5.33.06 -



catastali 5.32.10 **con entrostanti ruderi di fabbricati rurali** costituiti da un fabbricato principale in avanzato stato di degrado, a forma di L (p.lla 2092) , da un manufatto a pianta rettangolare (p.lla 1031) e da un piccolo manufatto (p.lla 2095) , **oltre comodi rurali di varia natura** (cisterna , baracca e strutture adibite a ricovero animali, in parte di costruzione recente senza titolo autorizzativo) (come in seguito meglio precisato nella parte edilizia e catastale);

il compendio, confinante con proprietà aliena da più lati, è meglio delimitato nelle mappe allegate alle CTU pubblicate.

Esso è riportato in catasto, come risulta dalla C.T.U. del 17 dicembre 2021 e dalle visure di aggiornamento effettuate dalla delegata con i seguenti dati :

nel Catasto Terreni del Comune di Anacapri (NA) :

- **fg. 3 p.lla 450** qualità uliveto cl. 2 are 01 ca 87 r.d. euro 1,26 r.a. euro 0,53
- **fg. 3 p.lla 451** qualità seminativo cl. 1 are 02 ca 44 r.d. euro 3,53 r.a. euro 0,88
- **fg. 3 p.lla 452** qualità vigneto cl. 3 are 03 ca 28 r.d. euro 4,07 r.a. euro 3,13
- **fg. 5 p.lla 2091** (già 241) qualità uliveto cl. 3 ha 1 are 48 ca 28 r.d. euro 65,09 r.a. euro 34,46
- **fg. 5 p.lla 2092** (già 241) ente urbano are 01 ca 27
- **fg. 5 p.lla 2093** (già 241) ente urbano ca 19
- **fg. 5 p.lla 1031** Ente Urbano ca 96
- **fg. 5 p.lla 324** qualità vigneto c. 4 are 22 ca 57 r.d. e. 16,32 r.a.e. 18,07
- **fg. 5 p.lla 331** qualità seminativo cl. 2 ha 2 are 33 ca 50 r.d. Euro 289,42 r.a. euro 60,30
- **fg. 5 p.lla 2094** (già 334) qualità vigneto cl. 4 ha 1 are 18 ca 59 r.d. euro 85,75 r.a. euro 94,93
- **fg. 5 p.lla 2095** (già 334) ente urbano ca 11

Come risulta dalla CTU del 2021 i ruderi sono erroneamente censiti come villino ed immobili urbani anziché come unità collabenti, come in seguito anche precisato, e sono quindi erroneamente riportati nel **Catasto Fabbricati del Comune di Anacapri (NA)** tutti al **fg. 5** con i seguenti dati:

- p.lla **2092** sub. **1** cat. A/7 cl. 1 vani 15 sup. cat. 257 mq esc. aree scop. mq 239 r.c. euro 2.246,59 Via La Guardia snc piano T-1 e 2;
- p.lla **2093** sub. **1** cat. C/2 cl. 3 mq 17 sup. cat. 18 mq r.c. euro 210,71 Via La Guardia snc. piano T;
- p.lla **1031** cat. C/2 cl. 2 mq 48 sup. cat. 69 mq r.c. euro 510,67 Via La Guardia piano T ;
- p.lla **2095** sub. **1** cat. C/2 cl. 2 mq 6 sup. cat. 8 mq r.c. euro 63,83 Via La Guardia snc piano T.

PREZZO BASE RIBASSATO (come da provvedimento del 20.02.2024):

Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA Euro 1.500.000,00

(unmillionecinquecentomila virgola zero zero)

OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara minimo:

Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero)

CATASTO

Come risulta dalle CTU del 16 maggio 2007 dell'agronomo Prof. Luigi Terriaca, dell' Ing. Luca Basile del 27 settembre 2010 e successiva del 17 dicembre 2021, di cui agli atti del fascicolo, pubblicate unitamente al presente avviso, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia e sul sito www.astegiudiziarie.it ;

i cespiti presenti all'interno del fondo sono ruderi di costruzioni in avanzato stato di degrado (ad eccezione della baracca in lamiera e delle tettoie

presenti nella parte bassa del compendio) ed in merito il C.T. ha precisato nella CTU del 12.2021 :

- il censimento in categoria ordinaria degli immobili - che presuppone la loro autonomia e funzionalità - non corrisponde allo stato di rudere in cui gli stessi versano;

- il classamento catastale dei ruderi presenti sul fondo, censiti in Catasto fabbricati al Foglio 5 p.lle 2092, 1031 e 2095 non è conforme allo stato dei luoghi;

- per la conformità dell'accatastamento dei ruderi allo stato dei luoghi, ai cespiti oggi censiti al Foglio 5 p.lle 2092, 1031 e 2095 va attribuita la categoria fittizia F/2 (unità collabenti);

- per la regolarizzazione catastale delle tre unità di cui ante che versano nello stato di ruderi, occorre presentare le relative istanze, corredate da perizie tecniche, per il declassamento da unità ordinarie ad unità collabenti, (ad un costo stimato dall'Esperto approssimativamente in euro 2.050,00 duemilacinquanta virgola zero zero):

In merito si avverte espressamente che:

- la suddetta regolarizzazione catastale resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario che dovrà effettuarla dopo il decreto di trasferimento;

- ogni adeguamento ed allineamento catastale, soggettivo ed oggettivo, anche ex lege 122/2010, non sarà effettuato prima del decreto di trasferimento, come avviene invece nella vendita volontaria, ma resterà ad esclusivo carico e cura dell'aggiudicatario, senza alcun onere per la procedura e/o per il professionista delegato;

- in caso di non allineamento della ditta cedente, la voltura in favore dell'aggiudicatario viene comunque richiesta dal delegato in sede di trascrizione all'Agenzia del Territorio, ma potrebbe non essere effettuata telematicamente dall'Agenzia del Territorio, restando a cura e spese dell'aggiudicatario ogni adempimento successivo necessario per l'allineamento;

- tutti gli oneri, anche economici, necessari per espletare tutto quanto sopra, ivi compreso il declassamento e l'esatto accatastamento dei corpi fabbricati, e per ogni adeguamento ed allineamento catastale, soggettivo ed oggettivo, anche ex lege 122/2010, restano ad esclusiva cura, carico e spese dell'aggiudicatario.

URBANISTICA

LEGGE 28 febbraio 1985 n.ro 47 e succ. modif:

Come risulta dalle CTU del 16 maggio 2007 dell'agronomo Prof. Luigi Terriaca, dell' Ing. Luca Basile del 27 settembre 2010 e successiva del 17 dicembre 2021, di cui agli atti del fascicolo, pubblicate unitamente al presente avviso, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia e sul sito www.astegiudiziarie.it e dal Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti della procedura rilasciato in data 10 agosto 2021, allegato sub. 3 alla CTU del 17.12.2021 e quindi anch'esso pubblicato :

il terreno in oggetto ricade in zona "P" - aree a verde agricolo del Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R.C. n. 13511 del 31/12/1984, nonché in zona integrale "P.I." del Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. 6/11/1995 e riapprovato con D.M. 8/02/1999, **con i limiti e divieti di edificazione e vincoli** meglio precisati in detto certificato, pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia e sul sito www.astegiudiziarie.it che trovasi allegato alla nuova CTU del 2021; avvertendo espressamente che il certificato di destinazione Urbanistica sarà rinnovato dopo l'aggiudicazione ai fini del trasferimento e quindi diversi potranno essere gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca del trasferimento .

In relazione ai corpi di fabbrica , l'Esperto nella CTU datata 17 dicembre

2021, ha precisato quanto segue :

- " ai fini della commerciabilità, in merito all'obbligo previsto dall'art. 40 comma 3 della L. 47/85, si è rilevato che gli immobili sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967.

Considerato poi che la legge Urbanistica n. 1150/1942 introdusse l'obbligo di "licenza edilizia" per le costruzioni nei soli centri abitati, in assenza di regolamentazione locale, può riconoscersi anche la regolarità urbanistica dei suddetti immobili.

Diversamente, la baracca in lamiera (p.lla 2093) ed i comodi presenti nella parte bassa del fondo non sono manufatti precari, sono di costruzione recente, senza titolo autorizzativo e pertanto privi dei requisiti di commerciabilità e regolarità urbanistica.

In definitiva, si attesta la piena commerciabilità, in ragione della regolarità urbanistica, degli immobili allo stato di ruderi e cioè: il fabbricato principale (p.lla 2092), il manufatto a pianta rettangolare (p.lla 1031) ed il piccolo manufatto (p.lla 2095).

Sono privi dei requisiti della commerciabilità e della regolarità urbanistica la baracca in lamiera (p.lla 2093) ed i comodi presenti nella parte bassa del fondo."

Inoltre, in merito ai corpi di fabbrica, sono state riscontrate dall'Esperto, con supplemento di perizia del 17 dicembre 2021, varie pratiche edilizie rinvenute presso il Comune di Anacapri, tra le quali:

"1) domanda di condono edilizio prot. n.ro 11312 del 31/12/1986 n.ro 1426/86, ai sensi della legge 28/2/1985 n.ro 47, per il cambio di destinazione d'uso da agricolo (magazzino/deposito) a residenziale del cespite in Via La Guardia, in catasto terreni al foglio 5 p.lla 241;"

in merito alla suddetta istanza di condono il C.T. ha precisato che:

"" l'opera oggetto di sanatoria è ad un piano fuori terra, della sup. utile abitabile di mq. 69,44 , composta di un'unica abitazione di 3 stanze ed accessori ; dai dati catastali e dimensionali indicati nella pratica di condono può desumersi che l'unità immobiliare in questione corrisponde al manufatto a pianta rettangolare diruto , oggi distinto in catasto al fg. 5 p.lla 1031 ;

- ed in merito al buon esito della suddetta istanza sempre l'esperto ha precisato che :

per garantire il rispetto del termine di ammissibilità al condono occorre il completamento funzionale delle opere in sanatoria;

- per completamento funzionale si intende l'idoneità ad un dato uso, ovvero l'avvenuta esecuzione delle opere che quell'uso rendano possibile;

- gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso sarebbero ammissibili al condono se fosse comprovato che il manufatto, allo stato di rudere, alla data del 1° ottobre 1983 fosse già funzionalmente utilizzato come residenza: tuttavia, dalla documentazione agli atti del Comune di Anacapri e rilasciata all'Esperto, nulla risulta sullo stato e sulla consistenza del manufatto e delle opere all'epoca della presentazione della domanda stessa;

- allo stato perciò, conclude l'Esperto, devesi constatare la mancanza di tali elementi di prova, la quale mancanza, se confermata, potrebbe pregiudicare il buon esito dell'Istanza di sanatoria .

2) DIA n.280 prot. 15913 del 18/11/2003 per la sistemazione dell'ingresso e delle murature ad esso adiacenti del fondo agricolo alla Via La Guardia, p.lla 331 del fol. 5;

3) pratica edilizia n.6418/1 prot. 8690 del 21/6/2004 per la realizzazione della recinzione del fondo La Guardia p.lle 231/232/334 etc. del fol.5;

4) DIA n.539 prot. 14241 del 19/10/2004 per la sistemazione e ripristino della copertura della cisterna presso il suolo in NCT alla p.lla 334 del fol.5;

5) pratica edilizia n. 7822/1 del 6/7/2009 per gli interventi di manutenzione ordinaria di ripristino della muratura a secco di confine tra il fondo e la Via

Traversa La Guardia e di ripristino del tratto della recinzione nel tratto divelto con rete metallica e relativi supporti."

Inoltre il C.T. ha precisato che:

"- per la regolarizzazione urbanistica/catastale della baracca in lamiera (p.lla 2093) e dei comodi presenti nella parte bassa del fondo, l'Esperto ha stimato un costo complessivo di euro 8.400,00, comprensivo dei costi tecnici di demolizione, trasporto a rifiuto e smaltimento, costi per pratica amministrativa e costi per la pratica catastale."

In merito a tutto quanto sopra riportato come emerso dalle CTU si precisa e si avverte espressamente che:

- per tutte le pratiche edilizie comunque presentate e/o a presentarsi, deve tenersi conto del fatto che gli immobili sono posti in **zona soggetta ai vincoli e divieti quali risultanti dal C.D.U. del 17.12.2021 di cui sopra ;**

- **è esclusa, per le vendite scaturenti da procedimenti di divisione giudiziale, la possibilità di avvalersi della cosiddetta "sanatoria dell'aggiudicatario"** e precisamente delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.ro 380 e succ. mod. ed integr. e di cui all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.ro 47 e succ. mod. ed integr., procedendo a presentare istanza di sanatoria;

- **resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario:**

gli oneri di verifica delle pratiche edilizie anche in sanatoria sopra citate; il ripristino dello stato dei luoghi e/o il completamento tecnico ed economico delle pratiche di condono ed edilizie già presentate;

- tutti gli **oneri, anche economici, relativi al ripristino dello stato dei luoghi/abbattimento e alla regolarizzazione edilizia ove possibile, restano a carico esclusivo dell'aggiudicatario;**

- in ogni caso **l'aggiudicatario non avrà alcun diritto (restitutorio o risarcitorio)** verso la procedura e/o i suoi organi ed ausiliari ed in particolare verso il delegato, anche dopo la chiusura della procedura, per il caso di impossibilità di trasferimento o ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o anche per il caso di perdita del bene o anche solo di parte dello stesso , per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione delle irregolarità urbanistiche riscontrate o meno dal CTU , **e/o per impossibilità di completamento delle pratiche edilizie di cui sopra e/o per il loro rigetto, restando esclusa ogni responsabilità degli organi della procedura.**

CONDIZIONI DI VENDITA

Il fondo è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni pertinenza, accessione, ragione ed azione, servitù attive e passive, il tutto così come pervenuto ai comproprietari in virtù dei titoli di provenienza, quali risultano dalla certificazioni per Notaio Gaeta Tommaso del 30.7.2004 e del 26.9.2005 agli atti e pubblicate anche sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia e sul sito www.astegiudiziarie.it

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dal CTU e nella descrizione di cui sopra)_con esclusione pertanto delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta - ex art. 2922 c.c. - alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri di qualunque tipo, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo,

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o restituzione, non potendo l'aggiudicatario vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura e i suoi organi anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, per qualsiasi causa, con particolare riferimento alle irregolarità urbanistiche.

STATO LOCATIVO

Come risulta dalla prima CTU del 2010 il fondo in oggetto ha destinazione agricola e risulta occupato da uno dei comproprietari, ma non in forma organizzata di azienda agricola;

mentre per la parte posta a valle della p.lla 241 esiste comodato, anch'esso pubblicato sui siti anzidetti, stipulato dalla custodia giudiziaria, non rinnovato, in favore di terzi che hanno continuato ad occupare la zona.

I ruderi di fabbricati, in parte inaccessibili, non sono allo stato utilizzabili né a fini agricoli né di abitazione considerate le loro condizioni.

Le condizioni sopra riferite sono palesate anche dalla numerose foto allegate alle CTU e depositate dai custodi, pubblicate sui siti in seguito indicati.

CUSTODIA E VISITE

Gli interessati potranno visitare il bene in oggetto, per quanto possibile data l'estensione e lo stato del fondo, prenotandosi sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, e contattando comunque il custode giudiziario Dr. Marcello Parlato, a mezzo mail - pec e/o tel. in epigrafe indicati.

In merito si avverte espressamente che :

- il mancato accesso al fondo ed ai ruderi, anche in considerazione del loro stato, non costituisce condizione invalidante della vendita;
- il decreto di trasferimento costituirà titolo esecutivo per l'immissione in possesso e liberazione del bene venduto, con spese a carico dell'aggiudicatario.

OFFERTE

Gli offerenti devono depositare nei termini di cui al singolo avviso di vendita offerta di acquisto in bollo valida ed efficace ai sensi dell' art. 571 c.p.c. e precisamente :

- gli offerenti hanno la possibilità di offrire sia un prezzo superiore al prezzo base indicato in avviso, sia un prezzo inferiore fino al 75% del prezzo base, nella misura minima sopra indicata;

ma si avvisa, sin da ora, che le offerte inferiori al prezzo base verranno in ogni caso rimesse al G.I. ed alle parti affinché decidano circa la loro accettazione, e solo in seguito il sottoscritto delegato procederà all'aggiudicazione definitiva;

pertanto salvo che l'offerta inferiore al prezzo base non sia stata già accettata dalle parti prima o contestualmente alla vendita, l'offerta sarà considerata irrevocabile fino alla deliberazione sull'aggiudicazione definitiva, che sarà poi comunicata all'offerente a mezzo pec, se resa in udienza ;

- ognuno, (*tranne i soggetti a carico dei quali vi siano divieti*, anche di cui al c.c. artt. 323, 378 e 1471 c.c.) può offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procura speciale da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente ad un avvocato il quale potrà agire anche per persona da nominare ai sensi degli art. 576 1° comma e 579 ult. comma;

i procuratori legali che hanno agito per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cp.c., nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale hanno fatto l'offerta depositando il mandato, che dovrà necessariamente essere in forma notarile; diversamente saranno dichiarati loro stessi aggiudicatari del bene in

oggetto.

Precisandosi sin da ora che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Gli offerenti devono indicare nella domanda IN BOLLO:

a) le proprie generalità, il codice fiscale; la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Circondario del Tribunale di Napoli, lo stato civile ed il regime patrimoniale, se coniugati con impegno ad esibire, unitamente al versamento del saldo prezzo, idonea documentazione anagrafica attestante il dichiarato stato civile e/o regime patrimoniale; i recapiti telefonici cellulari, mail **con espressa indicazione della pec alla quale dovranno essere fatte tutte le comunicazioni** ;

nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti l'indicazione delle quote e/o dei diritti per le quali ciascun soggetto intende formalizzare l'acquisto (se non uguali) e l'indicazione del soggetto che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

nel caso di persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, la denominazione sociale, la sede la partita IVA ed il Codice fiscale i dati anagrafici completi del legale rappresentante; con avvertenza che il nominativo dell'offerente indicato nella domanda non può per nessun motivo, essere modificata; pertanto l'aggiudicazione e quindi il decreto di trasferimento saranno effettuati in capo all'offerente;

b) il numero di RG della procedura ed il Tribunale, i dati identificativi del bene e del lotto cui si riferisce l'offerta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

d) il termine non superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo e del fondo spese;

e) L'espressa dichiarazione: di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e sulle condizioni di vendita e di aver preso visione delle perizie, dell'avviso e delle avvertenze in esso contenute, costituendo comunque la presentazione dell'offerta presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità.

L'offerta dovrà essere sottoscritta:

dall'offerente personalmente o dal procuratore, che ex art. 571 c.p.c., dovrà essere necessariamente un Avvocato o nel caso di società e/o enti dal legale rappresentante muniti dei necessari poteri; dai genitori nel caso di minori e/o incapaci dai rappresentanti legali.

L'offerta va formalizzata, secondo quanto previsto nell'avviso di vendita, esclusivamente in busta chiusa e sigillata, all'esterno della quale saranno annotati al momento della presentazione ed a cura del delegato e/o di un suo collaboratore: il nome e cognome di chi materialmente provvede al deposito, previa sua identificazione; il nome del delegato, la data fissata per l'esame delle offerte e la data e l'ora della presentazione;

Nella busta dovranno essere inseriti:

a) a titolo di cauzione assegni circolari non trasferibili all'ordine di "Avv. Gloria Ronco RGC 28040/2004 Tribunale di Napoli" , di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e ciò a pena di nullità della stessa; avvertendo fin da ora che l'intera somma depositata a cauzione sarà acquisita alla procedura ex art. 587 c.p.c. a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini previsti nel presente avviso;

b) copia di valido documento dell'offerente, e del coniuge se in comunione legale dei beni;

nel caso di società e/o enti valido certificato del registro delle imprese nonchè la eventuale documentazione in copia conforme comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore l'offerta (es. procura speciale o delibera

autorizzativa);

nel caso di procuratori la procura speciale in originale (se non agiscono per persona da nominare ed in tal caso la procura sarà depositata solo nei tre giorni successivi all'aggiudicazione) e copia del documento del procuratore;
nel caso di acquisto in nome e per conto di minori e/o di incapaci l'autorizzazione del giudice tutelare e/o dell'organo preposto alla tutela in copia conforme .

Le somme depositate come cauzione saranno restituite, solo personalmente, agli offerenti non rimasti aggiudicatari, con riconsegna degli stessi assegni, solo dopo la chiusura della procedura di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta non è valida se l'offerente non presta cauzione con le modalità di cui sopra.

ASSEGNAZIONE

Trattandosi di procedura di divisione giudiziale l'istanza di assegnazione può essere proposta dai comproprietari, offrendo il versamento della parte di prezzo base corrispondente alla quota di spettanza degli altri comproprietari, con tutte le modalità di offerta e di cauzione di cui sopra e negli stessi termini, con espressa avvertenza che in caso di istanza di assegnazione il delegato dovrà rimettere gli atti al G.I. ai fini dell'accoglimento, essendo comunque rimesse al G.I. ed alle parti le determinazioni relative .

APERTURA BUSTE

Le buste saranno aperte dal professionista delegato nel luogo, nel giorno ed all'ora sopra indicati alla presenza:

- **degli offerenti**, precisandosi che si potrà procedere all'apertura buste ed all'aggiudicazione anche quando questi non compaiano al giorno ed all'ora fissati per la vendita, stante l'irrevocabilità dell'offerta;
- **delle parti del procedimento espressamente convocati con la notifica del presente unitamente al singolo avviso di vendita, per sentirli sull'offerta**, stante la decisione unanime delle parti, espressa all'udienza del 6 dicembre di procedere alla seconda vendita senza incanto, senza ribassi del prezzo base;
- nonchè dei creditori iscritti, fin ad ora non intervenuti, ed eventualmente presenti, stante la convocazione con la notifica del presente avviso di vendita.

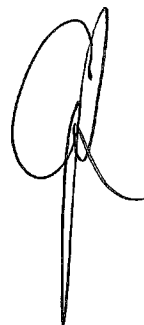
In tale sede il delegato preliminarmente dichiarerà l'inefficacia di offerte non accompagnate dalla cauzione, e rimetterà alle parti ed al G.I. l'esame di eventuali offerte e/o istanze di assegnazione presentate, ma non in conformità di tutte le condizioni di cui sopra e **di seguito procederà alla valutazione delle offerte:**

qualora non vi siano istanze di assegnazione e vi sia un'unica offerta pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita questa sarà senz'altro accolta e l'offerente verrà immediatamente dichiarato aggiudicatario definitivo;

se l'unica offerta è inferiore a tale valore, in misura non superiore ad un quarto, così come sopra , il delegato farà immediatamente luogo alla aggiudicazione definitiva, solo se le parti avranno espresso il loro consenso alla vendita al prezzo offerto;

diversamente verranno rimessi gli atti al G.I. ed alle parti affinchè si decida se far luogo alla vendita, con successiva dichiarazione di aggiudicazione definitiva, che sarà poi comunicata dal delegato all'offerente alla pec dallo stesso indicata ;

se vi sono più offerte, anche in presenza di istanza di assegnazione, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con



offerte in aumento indicate nel singolo avviso;

in ogni caso di presentazione di istanze di assegnazione ed in tutte le ipotesi in cui il prezzo (indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima in caso di offerte in tutto uguali, o raggiunto all'esito della gara di cui sopra), risulterà inferiore al prezzo base dell'immobile, non si darà luogo immediatamente all'aggiudicazione, e si tratteranno tutti gli assegni depositati a cauzione, sottoponendo le offerte e/o l'istanza di assegnazione alle parti ed al G.I. per le opportune determinazioni, a seguito delle quali si procederà poi alla dichiarazione di aggiudicazione definitiva che sarà comunicata dal delegato all'offerente alla pec dallo stesso indicata.

Le offerte saranno pertanto considerate irrevocabili fino alla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Conseguentemente, solo dopo l'avvenuta dichiarazione di aggiudicazione definitiva verranno restituiti gli assegni depositati a cauzione dagli offerenti e dall'assegnatario.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario e/o l'assegnatario dovranno versare entro il termine di 120 giorni, dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, ovvero entro il più breve termine da loro indicato nell'offerta presentata o nel caso in cui il termine finale venga a scadenza in un giorno comprensivo nel periodo di sospensione feriale, entro il primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale:

il conguaglio dovuto per l'assegnazione o per il saldo del prezzo di vendita, costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo della cauzione versata con l'offerta, direttamente sul conto corrente vincolato alla procedura, con data valuta non oltre la scadenza, **esclusivamente a mezzo bonifico bancario**, secondo le indicazioni che verranno fornite dal delegato via mail/pec;

con l'avvertenza che il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione e la condanna al pagamento della maggior somma di cui all'art. 587 c.p.c..

Ove l'offerente intenda accedere ad un finanziamento per saldare il prezzo di vendita, è tenuto a sua cura a valutare prima dell'offerta la fattibilità dell'operazione, tenendo conto di tutte le avvertenze contenute nel presente avviso, con particolare riferimento alle segnalate formalità gravanti sulle quote ed alle problematiche edilizie e catastali .

FONDO SPESE TRASFERIMENTO

A copertura delle spese ed oneri di trasferimento l'aggiudicatario e/o l'assegnatario dovranno versare, entro il medesimo termine di cui sopra per il saldo prezzo, esclusivamente a mezzo bonifico bancario, con data valuta non oltre la scadenza, secondo le indicazioni che verranno fornite dal delegato via mail/pec, **il fondo spese a copertura delle spese ed oneri di trasferimento comprensivi quindi di ogni imposta, tasse, oneri e competenze per il decreto di trasferimento e per la sua registrazione, trascrizione e voltura, determinato provvisoriamente nella misura del 20 (venti)% del prezzo di aggiudicazione**, non essendo possibile predeterminare la tassazione del compendio in oggetto prima della liquidazione da parte dell'Ufficio del Registro atti giudiziari in sede di registrazione del decreto, stante numerosi fattori concorrenti:

- natura del terreno di cui al certificato di destinazione urbanistica;
- destinazione agricola dell'intero compendio;
- accatastamenti urbani (per quanto errati);
- eventuale richiesta di agevolazioni da parte dell'aggiudicatario ed in merito si precisa che resterà ad esclusiva cura dell'offerente predisporre la richiesta di agevolazioni;

salvo l'eventuale supplemento che se necessario verrà richiesto dalla delegata.

Precisandosi fin da ora che solo ad avvenuto e totale completamento degli adempimenti, ed in particolare della registrazione del decreto di trasferimento, potrà essere restituita l'eventuale eccedenza di imposta del fondo spese residuo, anche nel caso in cui l'aggiudicatario abbia chiesto agevolazioni fiscali, non essendoci certezze sull'accoglimento delle stesse da parte dell'Ufficio del Registro.

In ogni caso si avverte che nell'ipotesi di mancato o incompleto versamento del fondo spese e/o del conguaglio in conformità a quanto richiesto dal delegato, non potrà procedersi al decreto di trasferimento.

Tutti gli altri oneri economici, ulteriori rispetto alla registrazione, posti espressamente nel presente avviso, a carico dell'aggiudicatario, non sono compresi nel fondo spese di cui sopra del 20%, con particolare riferimento a quanto indicato nella sezione edilizia e catastale.

CANCELLAZIONI, CREDITORI E RIPARTO

In merito alla libertà del fondo in oggetto da formalità pregiudizievoli si evidenzia che

come risulta dagli aggiornamenti ipotecari effettuati dalla delegata, delle certificazioni per Notaio Gaeta Tommaso del 30.7.2004 e del 26.9.2005, pubblicati unitamente al presente avviso, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia e sul sito www.astegiudiziarie.it:

- successivamente alla trascrizione della domanda giudiziale di cui al presente giudizio, contro uno solo dei due comproprietari, risultano trascritte ed iscritte numerose formalità pregiudizievoli e che come disposto dal G.I. con provvedimento del 20 febbraio 2024, con il decreto di trasferimento verrà disposta la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sul compendio immobiliare, ai sensi dell'art. 586 cpc, senza spese a carico dell'aggiudicatario.

In merito ai crediti dai cui nascono dette formalità pregiudizievoli si evidenzia e si avverte che solo per le ipoteche giudiziali il presente avviso viene altresì comunicato ai creditori iscritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli II, nel caso di mancata e/o inesatta indicazione dell'elezione di domicilio ex art. 2839 c.c. e la mancata annotazione delle cessioni dei crediti avvenute, come solo informalmente comunicate alla delegata.

PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto delegato ed a spese della procedura, in adempimento della delega del 28.06.2016 e dei successivi provvedimenti, **il presente avviso sarà comunicato agli aventi diritto e verrà pubblicato** unitamente all'ordinanza di vendita e alle relazioni di stima:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it;
- nonché anche a fini commerciali sui siti: www.immobiliare.villeecasali.com, www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.casa.it; www.idealista.it e www.bakeca.it;
- almeno 20 giorni prima, del termine fissato per la presentazione delle offerte, con la distribuzione di n.200 missive pubblicitarie nelle zone in cui si trova l'immobile in vendita.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e salvo, anche per quanto previsto, l'applicazione di norme modificative, integrative e di attuazione.

Napoli addì 22 marzo 2024

Il Professionista Delegato Avv. Gloria Ronco

