

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.
Giudizio di Divisione avente n. R.G. 42651/2008
V Sezione – Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Gabriele Montefusco

Il sottoscritto dott. Davide Grasselli, con studio in Napoli alla via Michelangelo da Caravaggio n. 45, quale professionista delegato per le operazioni di vendita;
vista l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice;
visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

A V V I S A

che davanti al sottoscritto professionista delegato, c/o il proprio studio in Napoli alla via Michelangelo da Caravaggio n. 45, **il giorno 3 dicembre 2024 alle ore 13:00**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguente beni immobili:

LOTTO UNICO: quota intera 1/1 della piena proprietà della seguente consistenza immobiliare: appartamento sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Ripuaria n. 347 (ex n.157), fabbricato F, piano terra, int. 2, riportato in N.C.E.U. di Giugliano in Campania alla partita 1010750, foglio 83/B p.lla n. 919 sub.6 cat. A/7, cl.1 vani 4,5, sup. cat. mq 67, r.c. € 383,47) meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto in sede esecutiva e nella relazione espletata nella presente sede (abitazione ubicata al piano terreno, composta da soggiorno, due camere da letto, cucina abitale, bagno, patio coperto, altezza interna pari a ca. m 3,05).

Il bene risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA € 26.625,00

Sul punto si precisa che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato. Si precisa, altresì, che se il prezzo offerto è inferiore a quello base, ovvero se vi sono domande di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato potrà valutare se dar luogo alla vendita o meno.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica si riporta pedissequamente quanto evidenziato dell'esperto nominato:

1) Il bene sottoposto a pignoramento è ubicato al piano terra di un fabbricato realizzato presumibilmente alla fine degli anni '70, composto da quattro appartamenti ognuno con ingresso autonomo.

Al fine di accertare la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni sinora intervenute il CTU ha acquisito:

- visura planimetrica dell'immobile presentata al catasto in data 22.07.1983 (allegato 5.3);
- copia dei grafici allegati alla domanda di sanatoria presentata al Comune di Giugliano prot. gen. 11867, 01.04.1987. Inoltre la scrivente ha provveduto a redigere una tavola di comparazione tra la planimetria catastale che, risalendo al 1983 in epoca prossima all'edificazione dell'intero fabbricato, si è ritenuto di assumere come rappresentazione dello stato originario, e lo stato all'attualità, che era stato in precedenza oggetto di rilievo sommario ed è stato compiutamente rilevato durante i recenti accessi (allegato 8.3).

Si fa presente inoltre che lo stato attuale risulta pressoché conforme ai grafici allegati alla domanda di sanatoria presentata nel 1987.

- Si illustra quanto di seguito circa lo stato della pratica nonché quanto necessario per l'ottenimento della procedibilità dell'istanza di condono:

- in data 22.07.1983 è stata presentata presso il N.C.E.U. la planimetria catastale dell'immobile (allegato 5.3);
- l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1983, senza le necessarie autorizzazioni previste dalle leggi in materia urbanistica, come si evince nell'atto di compravendita del 30.01.1991 per notaio Flavio Pratico di Pozzuoli in cui il venditore [REDACTED] dichiara di essersi avvalso della legge 47/1985 per la presentazione della pratica di condono;
- in data 01.04.1987 è stata presentata domanda di sanatoria prot. n. 11867 per gli abusi edilizi commessi ai sensi della L. 47/1985 dall'allora proprietario [REDACTED] con pagamento della relativa oblazione e degli oneri concessori auto liquidati;
- all'epoca dell'abuso, nel Comune di Giugliano era vigente il Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Regione Campania n.6796 del 28.10.1975, che prevedeva la destinazione di "Zona Agricola" per l'area in cui ricade la p.lla 919 foglio 83/B;
- precedentemente alla stipula dell'atto di compravendita rep. nr 809/10 per notaio Paolo Morelli del 6 marzo 2001 intervenuto tra [REDACTED], in data 14.12.2000 prot. 38752, l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano certificava che l'immobile non era sottoposto a vincolo di alcun tipo e che il procedimento amministrativo per il rilascio o diniego della concessione in sanatoria non risultava ancora definitivo (allegato 7.2);
- in data 13.05.2013 prot. n. 25342 la scrivente presentava domanda intesa al rilascio di certificazione attestante la procedibilità dell'istanza di condono (allegato 7.3) nella quale il dirigente dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Giugliano, Settore assetto del territorio, certificava che la somma complessiva da versare a saldo a titolo di oblazione riferita al 30.06.2013 risultava pari ad € 903,00 e la somma complessiva da versare a saldo a titolo di oneri di costruzione risultava pari ad € 100,00; certificava inoltre che l'istanza di condono, una volta soddisfatto il pagamento degli importi sopra indicati, sarebbe stata procedibile alle condizioni che la tettoia presente nel rilievo aerofotogrammetrico del 2003, non condonata, e non presente sul rilievo

aerofotogrammetrico del 1996, secondo le procedure previste dal Testo Unico 380/2001, venisse demolita e che inoltre l'Autorità Militare 3 Regione Aerea di Bari rilasciasse il nulla osta inerente la servitù militare gravante sull'area (allegato 7.3);

-in data 19.06.2020 la scrivente richiedeva al dirigente dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Giugliano, Settore assetto del territorio, richiesta di aggiornamento della certificazione stato pratica di condono (allegato 7.1) e tale richiesta non veniva evasa;

- alle date del 09, 16 e 27.07. 2020 la scrivente si recava presso l'Ufficio Condono del Comune di Giugliano e, in attesa del rilascio del certificato richiesta, procedeva a verificare lo stato della pratica di condono, la quale risultava differire, rispetto agli accertamenti già condotti nel 2013, per i soli importi relativi alle oblazioni con una maggiorazione pari a ca. € 42,00 di interessi maturati;

Tutto ciò premesso e tenuto conto che

- si è ritenuto di assumere la visura planimetrica del 22.07.1983 come stato originario di riferimento e che la stessa non rappresenta quindi lo stato attuale dell'immobile;

- lo stato rilevato è pressoché conforme alla planimetria dello stato di progetto della istanza di sanatoria;

- l'immobile ha destinazione residenziale, compatibile con quella prevista dagli strumenti urbanistici, nonché con quella censita in catasto;

- l'immobile non è dotato di certificato di agibilità in quanto non esistono documentazioni in merito;

A seguito dell'analisi effettuata il CTU può ragionevolmente affermare che:

- Il bene è commerciabile a condizione che si provveda al pagamento della somma di € 1.045,00 a saldo di oblazioni e oneri di costruzione relativi alla istanza di condono ancora pendente;
- Il bene è commerciabile purché si provveda a demolire la tettoia che ricopre l'area scoperta antistante per un costo stimato pari a ca. € 3.000,00;
- Il bene è commerciabile purché si acquisisca nulla osta della autorità militare Regione Aerea di Bari.

Si dovrà infine procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura D.o.c.F.a per la quale si prevede un costo pari ad € 350,00, oltre oneri contributivi, IVA e spese di segreteria pari ad 50,00, e all'acquisizione del certificato di prestazione energetica, per il quale si prevede un costo anch'esso pari ad € 350,00.

Indicazione dei costi per la conformità urbanistica e per la relativa assistenza tecnica

• Ai fini della conformità architettonica ed urbanistica, sono dunque da computare le spese inerenti alle demolizioni ed il ripristino dello stato dei luoghi, con le necessarie assistenze tecnico-amministrative.

Si dovrà quindi procedere alla demolizione della tettoia a mezzo di pratica S.C.I.A.

I costi stimati per le demolizioni e ripristino stato dei luoghi sono pari a ca. € 3.000,00 , pari a quelli per le relative assistenze tecnico-amministrative e il conclusivo aggiornamento catastale.

-Sul bene risulta pendente istanza di sanatoria, come da certificazione rilasciata in data 30.05.2013 dal Comune di Giugliano.

La scrivente ha richiesto all'ufficio tecnico del comune, in data 19.06.2020 (allegato 7.1), certificazione attestante lo stato della suddetta istanza all'attualità e, in attesa del rilascio, al sol fine di non procurare ritardi al presente procedimento, ha esposto gli esiti degli accertamenti condotti.

3) Le difformità e gli abusi riscontrati hanno comportato aumenti di superficie e modifiche di prospetto. Gli interventi e i costi da prevedersi per la conformità urbanistica ed edilizia ai fini della commerciabilità del bene sono stati descritti al punto sub 2 del presente quesito.

Gli esiti delle pratiche indicate e tuttora in corso di definizione sono di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo predisposti.

Il bene afferente la presente vendita risulta comunque dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore, in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, precisando ulteriormente che gli oneri e le spese per la regolarizzazione urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni. L'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **a pena di inefficacia, entro il giorno 02/12/2024 (giorno precedente la vendita).**

Il giorno fissato per la 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; qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte. In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

cauzione

L'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari almeno al **trenta** per cento (**30%**) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla **Procedura**. In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

regime della vendita

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

modalità della vendita telematica

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI s.r.l.**. Il portale del gestore della vendita telematica è www.doauction.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

offerta

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione 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. All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **EDICOM SERVIZI S.r.l.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)** dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) è direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo

restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta è formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato: davide.grasselli@odcecnapoli.it.

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

cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato. Il bonifico, con causale "**giudizio di divisione n. 42651/2008, 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. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

gara tra gli offerenti

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica sincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad € **1.000,00 (mille/00)**; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

durata

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

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il Professionista Delegato alla Vendita
dott. Davide Grasselli

