

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Proc. esec. R.G.E. n. 299/18 cui è riunita la P.E. RGE 517/2019

XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo

Il dott. Luigi Esposito, delegato per le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva recante n. di RGE 299/18, cui è riunita la P.E. recante n. di RGE 517/2019, con ordinanza del 19/10/2021, integrata con successive del 30/03/2023 e del 09/11/2023,

A V V I S A C H E

**il giorno 10 DICEMBRE 2024 alle ore 16,00 e segg.**

presso il suo studio in Melito di Napoli alla Via Roma n. 81 procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**

**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

dell'immobile descritto in calce al presente atto.

<b>CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA</b>
--

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e da cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>)
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita, ovvero entro il giorno 09/12/2024.
- La vendita si terrà il giorno 10/12/2024 alle ore 16,00 con il prosieguo. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO 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](http://www.spazioaste.it);

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Luigi Esposito.

## OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno (eccetto il debitore o soggetto a carico del quale vi sono i divieti di cui agli artt. 323, 378 e 1471 c.c.) è ammesso a presentare offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procura speciale, da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare. Ove agisca per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte

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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 20% 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.

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**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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**;
- m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

## **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) 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;
- 3) 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);
- 4) se il soggetto offerente è minorenni 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;
- 5) 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;
- 6) 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:

- 1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- 2) trasmessa direttamente 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n. 68/2005; (ii) 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](mailto: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 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, che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [luigi.esposito1@odcecnapoli.it](mailto:luigi.esposito1@odcecnapoli.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.

<b>CAUZIONE</b>
-----------------

La cauzione, per un importo pari almeno al 20 % del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli codice IBAN **IT 29 C 03268 22300 052136399672**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva numero 299/18 R.G.E. - lotto unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato, l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 20% (venti 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](http://www.spazioaste.it) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

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, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, 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 rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso** (valore d'asta), le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

### 1) In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), 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 circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente

indicate nel 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 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta, determinata secondo i criteri individuati nel paragrafo(b) che segue:

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) maggior importo del prezzo offerto; (2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine procederà come segue:

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

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.



All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del Lotto ;
- 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, alle ore 11,00 del 12/12/2024.

**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 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.

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 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.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo pec comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

### SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo della cauzione versata (**oltre IVA sull'intero importo se dovuta**) 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 di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione senza alcuna sospensione feriale dei termini.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 299/2018 R.G.E."

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia conforme del contratto di mutuo affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

### 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). Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini previsti o, al massimo, **improrogabilmente**, nei 120 gg. dall'aggiudicazione.

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) 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
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 299/2018 R.G.E."

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 – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – avviene 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

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 è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per

qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le 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.

All'esito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e dell'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli, previa liquidazione da parte del G.E. delle competenze del delegato stesso per gli incumbenti di cui sopra, anch'esse a carico dell'aggiudicatario, l'eventuale eccedenza rispetto al fondo spese versato sarà restituita all'aggiudicatario.

La liberazione degli immobili, laddove occupati 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.

Relativamente agli oneri condominiali arretrati si avverte l'aggiudicatario che ex art. 63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

Si avverte l'aggiudicatario che, ove ricorrano i presupposti, a sua cura e spese potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. del 06 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, e di cui all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, presentando nel termine di legge idonea domanda di concessione o permesso in sanatoria.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita si applicano le

disposizione 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;

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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per l'asta per il tramite del custode giudiziario, o di un suo collaboratore, che fornirà ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta. Con avvertenza che la richiesta di visita non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

## PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- 3) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. 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.

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

## NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito in Pozzuoli alla via Vicinale San Filippo n. 2/G con accesso anche dalla via Lucrino intorno al Lago n. 8, composto da tre abitazioni semindipendenti, un fabbricato rurale oggi ampliato, destinato ad abitazione e non accatastato al Catasto Fabbricati, e tre terreni agricoli.

E' comune alle abitazioni un'area esterna identificata nel catasto fabbricati al foglio 77 p.lla 3 sub 1 b.c.n.c.

L'intero compendio immobiliare ricade nel Parco Regionale dei Campi Flegrei ed è ubicato a ridosso del Lago Lucrino, in un contesto ambientale posto nelle immediate vicinanze del Lago del Fusaro, del Lago d'Averno e del golfo di Pozzuoli. Il contesto è collocato poco distante dallo svincolo autostradale della A56 ed è raggiungibile mediante assi stradali principali quali via Miliscola, via Circumlago Lucrino, in un contesto caratterizzato dalla forte presenza di bellezze naturalistiche.

Gli immobili che costituiscono il lotto unico sono di seguito descritti:

**IMMOBILE N. 1 - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 77, P.LLA 3, SUB 2**

Abitazione posta al piano terra, precisamente la prima che si rinviene sulla sinistra entrando da Via San Filippo, composta da un soggiorno/pranzo nel quale è ubicato l'angolo cottura che costituisce anche l'ingresso all'abitazione, un disimpegno, due camere da letto, corridoio, due bagni.

La superficie netta calpestabile è pari a mq 75,50, la superficie lorda commerciale è pari a mq 89,00. Nello stato di fatto sono "fisicamente" pertinenziali all'abitazione una corte in parte coperta con tettoia ed un piccolo terrazzino, entrambi delimitati da una recinzione, che non sono da considerarsi pertinenze esclusive dell'appartamento in quanto rappresentano un'area comune alle abitazioni pignorate censite al foglio 77, p.la 3, sub 1, b.c.n.c.

L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione. E' dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio e di impianto di condizionamento con split, ma non è stata fornita né certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica. Gli impianti elettrici devono essere verificati e resi conformi alla normativa vigente con un costo pari a circa € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con un costo pari a circa € 600,00 (oltre verifica).

**IMMOBILE N. 2 – CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 77 P.LLA 3 SUB 3**

Abitazione, precisamente la seconda che si rinviene a sinistra entrando da Via San Filippo, sviluppatasi su due piani, così composta:

- al piano terra da camera da pranzo/cucina, che funge anche da ingresso, e camera da letto. Vi è poi un bagno accessibile dall'esterno e quindi non comunicante con gli altri ambienti.
- al primo piano, accessibile mediante una scala esterna, da camera da letto, bagno e terrazzo.

I due bagni hanno altezza compresa tra 2.20 m e 2.30 m ovvero, inferiore all'altezza minima imposta per ambienti abitabili, pari a 2.50 m.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a mq 74,60, e la superficie lorda commerciale è pari a mq 91,00.

Nello stato di fatto è "fisicamente" pertinenziale all'abitazione una piccola corte delimitata da un muretto e coperto da tettoia, ma tale area non è da considerarsi esclusiva, in quanto rappresenta parte dell'area comune, censita al foglio 77, p.la 3, sub 1, b.c.n.c.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e con un camino nella zona pranzo ed è in discrete condizioni di manutenzione con alcune macchie di infiltrazioni di acqua presenti sul soffitto della camera da letto al primo piano. Gli impianti sono datati e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica. Gli stessi devono essere verificati e resi conformi alla normativa vigente con un costo pari a circa € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con un costo pari a circa € 600,00 (oltre verifica).

#### **IMMOBILE N. 3 - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 77 P.LLA 3 SUB 4**

Abitazione posta al piano terra, precisamente la terza che si rinviene sulla sinistra entrando dalla via San Filippo, composta da un soggiorno/pranzo con angolo cottura che funge anche da ingresso, da due camere da letto distribuite da un disimpegno, da una terza camera e da un bagno. La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a mq 82,40, la superficie lorda commerciale è pari a mq 106,00.

Nello stato di fatto è "fisicamente" pertinenziale all'abitazione un terrazzino delimitato da un muretto e coperto da tettoia, ma tale area non è da considerarsi esclusiva, in quanto rappresenta parte dell'area comune, censita al foglio 77, sulla p.lla 3, sub 1, b.c.n.c.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e con un camino nel soggiorno ed è in carenti condizioni di manutenzione, con finiture ormai datate e macchie di umidità a parete e a soffitto ed alcune fessurazioni. Gli impianti sono datati e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica. Gli stessi devono essere verificati e resi conformi alla normativa vigente con un costo pari a circa € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con un costo pari a circa € 600,00 (oltre verifica).

#### **IMMOBILE N. 4 – CATASTO TERRENI: FOGLIO 77 P.LLA 2**

Fabbricato rurale attualmente ampliato e destinato ad abitazione ma non accatastato nel NCEU.

Nello stato di fatto trattasi di abitazione posta al piano terra costituita in parte dall'originaria consistenza dell'immobile censito in Catasto terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 77 p.lla 2 (fabbricato rurale) ed in parte dall'ampliamento realizzato su porzione dell'ente urbano al foglio 77, p.lla 3 e su porzione del terreno di cui al foglio 77, p.lla 139. Tale immobile non è censito nel catasto fabbricati.



E' composta da un soggiorno, tre camere da letto, cucina abitabile, corridoio e due bagni.

L'immobile è accessibile attraverso i terreni identificati con la p.lla 139 e con la p.lla 142 e l'area esterna comune (sub 1 b.c.n.c.).

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a 112,80 mq, la superficie lorda commerciale è pari a 130,00 mq.

Nello stato di fatto risulta "fisicamente" pertinenziale all'abitazione una corte che non è da considerarsi esclusiva in quanto rappresenta in parte una porzione della p.lla 139 e in parte una porzione del sub 1 b.c.n.c.

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione. E' dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio e di impianto di condizionamento con split e, sebbene di recente fattezza, non sono stati forniti né la certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né l'attestato di prestazione energetica. Gli impianti devono essere verificati e resi conformi alla normativa vigente con un costo pari a circa € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con un costo pari a circa € 600,00 (oltre verifica).

#### **IMMOBILE N. 5 - CATASTO TERRENI foglio 77 p.lle 139, 142 e 144**

Zona di terreno costituita dalle particelle 139, 142 e 144 del foglio 77, estesa complessivamente per circa 4.954 mq, accessibile direttamente dalla via Lucrino intorno al Lago rispetto alla quale è delimitata solo parzialmente con un muretto. L'area è altresì accessibile dalla via Vicinale San Filippo attraverso il sub 1 b.c.n.c. comune alle abitazioni sopra indicate, ed in particolare, l'area di cui alle p.lle 139 e 144 è delimitata rispetto alla via San Filippo da un muro in tufo.

L'intera area è prevalentemente destinata a verde ad eccezione di alcune zone delle p.lle 144 e 142 sulle quali si sono rinvenute tettoie al di sotto delle quali vengono collocati veicoli industriali.

#### **DATI CATASTALI**

##### **Catasto Fabbricati:**

**immobile 1:** foglio 77 - p.lla 3 - sub 2 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 4,5 vani – superficie catastale 104 mq -, totale escluse aree scoperte 104 mq, rendita € 348,61 – indirizzo via Vicinale San Filippo n. 10 piano T.

**immobile 2:** foglio 77, p.lla 3, sub 3 , categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 108 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita € 271,14, indirizzo via Vicinale San Filippo n. 10 piano T-1.

**immobile 3:** foglio 77, p.lla 3, sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 137 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 387,34, indirizzo via Vicinale San Filippo n. 10 piano T.

**E' comune un'area esterna identificata nel catasto fabbricati al foglio 77 p.lla 3 sub 1 b.c.n.c.**

Si precisa che i predetti immobili venivano costituiti con COSTITUZIONE del 14/12/2006 protocollo n. NA0799062 in atti dal 14/12/2006 COSTITUZIONE (n. 9807.1/2006) con i dati catastali che li individuano ancora oggi. Tali immobili vengono generati, catastalmente, in seguito a costituzione dell'ente urbano in NCT foglio 77 p.lla 3 (già fabbricato rurale).

### **Catasto Terreni**

**immobile 4:** foglio 77, p.lla 2, qualità classe : fabbricato rurale, superficie 19 mq.

**immobile 5:** foglio 77, p.lle 139, Qualità Vigneto Arb., Classe 2, Superficie are 24 ca 37, Reddito Dominicale € 61,67, Reddito Agrario € 18,25; 142 qualità Orto, Classe 2, Superficie are 22 ca 37, Reddito Dominicale € 49,10, Reddito Agrario € 13,86; 144, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie are 2 ca 80, Reddito Dominicale € 5,42, Reddito Agrario € 2,68.

### **CONFINI**

#### **IMMOBILE N. 1 - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 77, P.LLA 3, SUB 2**

confina a nord con corte comune al sub 1 e fabbricato rurale CT foglio 77 p.lla 2, a sud con corte comune al sub 1, ad est con abitazione al sub 3, ad ovest con via San Filippo.

#### **IMMOBILE N. 2 – CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 77 P.LLA 3 SUB 3**

confina a nord con abitazione al sub 2 ed al sub 4, a sud con corte comune al sub 1, ad est con abitazione al sub 4, ad ovest con abitazione al sub 2.

#### **IMMOBILE N. 3 - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 77 P.LLA 3 SUB 4**

confina a nord con corte comune al sub 1, a sud con corte comune al sub 1, ad est con corte comune al sub 1, ad ovest con abitazione al sub 3.

**IMMOBILE N. 4 – CATASTO TERRENI FOGLIO 77 P.LLA 2 (fabbricato rurale attualmente ampliato e destinato ad abitazione)**

confina a nord con p.lla 139, a sud con area attualmente pertinenziale al sub 2, ad est con corte comune al sub 1 e p.lla 139, ad ovest con via San Filippo.

#### **IMMOBILI N. 5:**

- **TERRENO FOGLIO 77 P.LLA 139** (attualmente in parte occupato dall'ampliamento dell'originario fabbricato rurale NCT foglio 77 p.lla 2)

confina a nord con strada provinciale Circumlago di Lucrino, a sud con p.lla 142 e corte comune sub 1, ad est con strada provinciale Circumlago di Lucrino e p.lla 140 di proprietà aliena, ad ovest con via San Filippo;

- **TERRENO FOGLIO 77 P.LLA 142:**

confina a nord con p.lla 139, a sud con p.lla 179 di proprietà aliena, ad est con strada provinciale Circumlago di Lucrino, ad ovest con corte comune sub 1, p.lla 139 e p.lla 144;

- **TERRENO FOGLIO 77 P.LLA 144:**

confina a nord con corte comune sub 1, a sud con p.lla 178 di proprietà aliena, ad est con p.lla 142, ad ovest con via San Filippo.

La vendita è fatta a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù, diritto e parti comuni.

Il compendio pignorato è occupato dagli esecutati.

**Prezzo base d'asta: € 355.000,00 (trecentocinquantacinquemila/00)**

[di cui € 42.588,70 per l'immobile n. 1, € 117.160,00 per l'immobile n. 2, € 124.801,00 per l'immobile n. 3, € 61.110,00 per l'immobile n. 4, € 9.349,00 per l'immobile n. 5 di cui € 7.758,78 per la p.lla 139]

**Offerta minima: € 266.250,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta)**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 10.000,00**

#### **Provenienza**

L'unità immobiliare è pervenuta agli esecutati in virtù dei seguenti titoli:

- ✓ atto di compravendita per notar Olivieri del 4/2/2000, trascritto il 17/2/2000 ai nn. 3334 - 3335/4940 -4941 con cui gli esecutati hanno acquistato gli immobili staggiti;
- ✓ atto per notar Improta del 17/3/2008, trascritto il 10/4/2008 ai nn. 11829/18982, con cui è stato assegnato in conto di futura divisione l'appartamento censito al foglio 77, p.lla 3 sub 3.

### Situazione urbanistica – edilizia

Dalla relazione di stima a firma dell'esperto stimatore arch. Erminia Sicignano agli atti della procedura, alla quale si rinvia, si legge che:

L'area in cui sono ubicati gli immobili pignorati ricade: - in - Zona Ma-2 – Parco Archeologico naturale del Lago di Lucrino e del Monte Nuovo (art. 59 delle norme di attuazione) del PRG approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 13.1.2002, pubblicato sul B.U.R.C. n.10 dell'11.2.2002; - Zona P.I. – Protezione Integrale (art. 11 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.4.1999 registrato alla Corte dei Conti il 26.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.167 del 19.7.1999: zona B – Area di riserva generale della perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 1.9.1993 e successive modifiche ed integrazione. Inoltre le p.lle 139, 142, 2, 3 ricadono in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex legge 1083/39.

Quanto alla regolarità edilizia degli immobili, non sono stati rinvenuti titoli edilizi né istanze di condono, come certificato dall'Ufficio Condono Edilizio e dall'UTC del Comune di Pozzuoli.

Pertanto, considerato che le planimetrie catastali degli immobili al foglio 77 p.lla 3 sub 2, sub 3 e sub 4 sono state presentate solo in data 14.12.2006, quando sono stati costituiti i cespiti pignorati in seguito alla variazione del fabbricato rurale in NCT al foglio 77 p.lla 3, e che in sede di accesso è stato rinvenuto un immobile privo di identificativi catastali realizzato in ampliamento dell'originario fabbricato rurale in NCT al foglio 77 p.lla 2, acquisite le mappe catastali storiche, terreni e fabbricato e la mappa attuale, ed acquisite presso l'IGM le foto aeree risalenti al 1943, 1956, 1974 è risultato che:

- a) l'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3 è esistente al 1943, mentre gli ampliamenti che hanno condotto all'attuale configurazione edilizia del compendio pignorato sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio;
- b) l'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 2, di originari 19 mq, è stata ampliata in assenza di titolo edilizio.

Dunque, con riferimento ai singoli immobili, si ha che:

#### **IMMOBILE N.1 (p.lla 3 sub 2)**

Esso per la quasi totalità è costituito dall'ampliamento realizzato in assenza di titolo edilizio dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3.

Lo stato dei luoghi riscontrato dall'esperto stimatore è difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità: 1) lieve diversa distribuzione nella zona del disimpegno; 2) delimitazione di un terrazzino; 3) costruzione tettoia in legno.

Relativamente alla diversa distribuzione interna, il tecnico osserva che non è possibile presentare una DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto le opere sono realizzate senza titolo urbanistico su immobili abusivamente edificati e/o ampliati.

Riguardo invece alla corte ed al terrazzino trattasi di aree ricadenti sul sub 1 (bene comune non censibile) comuni al compendio pignorato, pertanto, non è possibile inserirli nella planimetria catastale del sub 2.

### **IMMOBILE N. 2 (p.lla 3 sub 3)**

Esso è parte dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3, ad eccezione del locale wc al piano terra e del locale wc al primo piano, realizzati in ampliamento in assenza di titolo edilizio.

Lo stato dei luoghi riscontrato dall'esperto stimatore è difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale per la presenza di un bagno realizzato in ampliamento al piano terra e non rappresentato nella planimetria catastale.

Inoltre le altezze rinvenute non sono conformi con quelle indicate nella planimetria catastale.

Il tecnico osserva che non è possibile presentare una DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto le opere sono realizzate senza titolo urbanistico.

### **IMMOBILE N.3 (p.lla 3 sub 4)**

Esso è per la quasi totalità compreso nell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 3 ed in piccola parte deriva dall'ampliamento, realizzato in assenza di titolo edilizio, dell'originario fabbricato rurale alla p.lla 3.

Lo stato attuale dell'immobile è difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale in quanto in sede di accesso si sono rinvenute altezze non conformi con quelle indicate nella planimetria catastale.

### **IMMOBILE N. 4 (ampliamento dell'originario fabbricato rurale alla p.lla 2)**

Esso è costituito dall'ampliamento, realizzato in assenza di titolo edilizio, dell'originaria consistenza del fabbricato rurale alla p.lla 2 ed è attualmente destinato ad abitazione al piano terra (non accatastato nel NCEU).

L'ampliamento è stato in parte realizzato su parte dell'ente urbano al foglio 77 p.lla 3 e su parte del terreno di cui al foglio 77, p.lla 139.

A seguito di detto ampliamento, l'originario fabbricato rurale ha ormai perso i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità, pertanto occorre effettuare la denuncia di accatastamento al Catasto dei Fabbricati.

Sarà cura dell'aggiudicatario presentare pratica PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, al fine di aggiornare la mappa catastale con lo stato dei luoghi e sarà necessario censire in NCEU il fabbricato rurale in NCT sub 2 attualmente ampliato e privo ormai dei requisiti di ruralità, con un costo complessivo pari a circa € 1.800,00. Di tale costo il tecnico ha tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo.

Il tecnico precisa che in ogni caso non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto le opere sono realizzate senza titolo urbanistico.

#### **IMMOBILE N. 5 – TERRENI P.LLE 139, 142, 144**

I terreni si presentano in parte destinati a verde ed in parte utilizzati come autorimessa di veicoli industriali ed in particolare:

- su una zona della p.lla 144 e della p.lla 3 sono stati rinvenuti un corpo di fabbrica realizzato senza titolo edilizio, in muratura di tufo adibito in parte a deposito ed in parte ad autorimessa, ed una tettoia sorretta da pali in legno e travi in ferro utilizzati come autorimessa di veicoli industriali;
- su una zona della p.lla 142 è stata rinvenuta una tettoia sorretta da pali in legno adibita in parte a deposito ed in parte ad autorimessa, realizzata senza titolo edilizio.

Il tecnico rappresenta che è stata rinvenuta comunicazione di notizia di reato prot. 2270 del 15.11.2008 redatta dal Corpo di Polizia Municipale - Polizia Annonaria – Amministrativa - Ambientale - per aver “adibito a deposito di materiale edile ed autorimessa veicoli industriali per l'attività edilizia un appezzamento di terreno scoperto, situato nel Parco Archeologico del Lago Lucrino, senza le prescritte autorizzazioni delle autorità competenti”. E' stato rinvenuto poi ordine di provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, notificato a (omissis) in data 26.11.2010.

Precisa inoltre che nella mappa catastale non sono rappresentate né le tettoie né i corpi di fabbrica realizzati sulla p.lla 144 e sulla p.lla 3, né l'immobile in ampliamento alla p.lla 2.

\*\*\*

In merito alle opere abusive riscontrate l'esperto stimatore evidenzia che il compendio pignorato è ubicato nel Parco Archeologico naturale del Lago di Lucrino e del Monte Nuovo, in zona di Protezione Integrale del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei ed in Area di riserva generale della perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, ed in particolare le p.lle 139, 142, 2 ricadono in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex legge 1083/39.

Evidenzia, pertanto, che:

- le difformità rinvenute nelle abitazioni relative agli ampliamenti rappresentano aumenti di superfici e volume realizzati in area sottoposta a vincolo ambientale ed archeologico, non consentiti dalla normativa urbanistica vigente, e non possono essere sanati. Dunque è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione di tutte le opere realizzate abusivamente in ampliamento;
- le tettoie ed il corpo di fabbrica realizzati abusivamente in area sottoposta a vincolo ambientale ed archeologico su porzione delle p.lle 3, 142 e 144 ed utilizzati come depositi ed autorimessa di veicoli industriali non possono essere sanati e, pertanto, devono essere demoliti e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Inoltre, riguardo alla diversa distribuzione interna rinvenuta in sede di confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, dalla perizia in atti risulta che, per quanto si tratti di opere suscettibili di sanatoria mediante accertamento di conformità, allo stato non può essere sanata in quanto realizzata su immobili abusivamente edificati e/o ampliati.

Precisa ancora il tecnico che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Di tutte le difformità urbanistiche, in particolare del mancato rinvenimento di pratiche edilizie agli atti del comune e della presenza di difformità non sanabili, dei costi per la pratica PREGEO, per la demolizione degli ampliamenti, per la redazione del certificato di conformità agli impianti e di prestazione energetica, l'esperto stimatore ha tenuto conto ai fini della determinazione del valore del Lotto posto in vendita.

### VINCOLI URBANISTICI

- L'area in cui sono ubicati gli immobili pignorati ricade, come da certificato di destinazione urbanistica, nel Parco Archeologico naturale del Lago di Lucrino e del Monte Nuovo, nel Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, e nel Parco Regionale dei Campi Flegrei.
- Le p.lle 139, 142, 2 ricadono in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex legge 1083/39.
- **I terreni in NCT foglio 77 p.lle 142 e 144 derivano dalle originarie p.lle 4 e 5, queste ultime oggetto di Atto amministrativo – Costituzione di vincoli legali trascritto a Napoli 2 il 3.4.1999 ai nn. 11370/8521.**
- **Gli immobili pignorati in NCEU foglio 77 p.lla 3 sub 2, 3, 4 e l'immobile realizzato in ampliamento dell'originario fabbricato rurale in NCT foglio 77 p.lla 2, ricadono sull'originario terreno in NCT foglio 77 p.lla 3, quest'ultimo oggetto di Atto amministrativo – Costituzione di vincoli legali trascritto a Napoli 2 il 3.4.1999 ai nn. 11370/8521.**

**L'efficacia del decreto di trasferimento, per gli immobili oggetto del predetto vincolo legale trascritto nei registri immobiliari, ex art. 61 del D.lgs 42/2004 (ex L. n. 1089/1939) sarà pertanto subordinata alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero, da esercitarsi nel termine di 60 giorni dalla denuncia di cui in seguito; a tal fine, ai sensi dell'art. 59 del citato decreto legislativo, il trasferimento verrà denunciato dall'acquirente con l'ausilio del professionista delegato al Ministero nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento.**

**L'avveramento della condizione risulterà da apposito atto e sarà annotata a margine della trascrizione del decreto di trasferimento.**

**Nel caso in cui il Ministero e/o gli enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, il trasferimento sarà privo di efficacia.**

\*\*\*\*\*

Infine si evidenzia che:

- risulta trascritta in data 01/06/1999, presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, atto di concessione di acque termo-minerali in favore di terzi riguardante, tra altri, i terreni in Pozzuoli al foglio 77 p.lla 4 e p.lla 5. Evidenzia il tecnico che tali terreni sono quelli originari dal cui FRAZIONAMENTO del 31/12/1998 protocollo n. 172811 in atti dal 05/12/2001 (n. 50812.1/1998) sono derivati, tra altri, i terreni pignorati alla p.lla 142 e p.lla 144 e che, per quanto il frazionamento



catastale sia avvenuto antecedentemente alla trascrizione di tale vincolo, la soppressione dell'originaria p.lla 4 e la conseguente costituzione dei terreni pignorati, è stata inserita in atti del catasto solo nel dicembre 2001, ovvero successivamente alla trascrizione di cui trattasi.

- non sono state rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali;
- l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio;
- il cespite non è gravato da usi civici come da Decreto Commissariale di archiviazione atti per la liquidazione degli usi civici delle province della Campania e del Molise del 11.6.1934;
- non è costituito alcun condominio.

\*\*\*\*\*

Gli immobili in vendita risultano, comunque, più dettagliatamente descritti 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 sul bene.

Per ogni eventuale informazione rivolgersi in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o al professionista delegato dott. Luigi Esposito, tel. 081.7115075 – mail [studiocommesposito@libero.it](mailto:studiocommesposito@libero.it).

Il professionista delegato

Dott. Luigi Esposito