

11/01/2025

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Avv.Sabatino Madonna**, con studio in Santa Maria Capua Vetere al viale Kennedy n. 90, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere;

- vista la delega del Giudice Dr.ssa Elisa Asprone del 01.06.2023 ex lege 302/98;

- vista l'entrata in vigore del DL n.83 del 2015, convertito in legge n.132 del 2015;

- vista la pubblicazione in G.U.-serie Generale n.16 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161-quater disp.att.cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L.n.83 del 2015 convertito con legge n.132 del 2015;

- letto l'art.161 ter disp.att.cpc e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015;

- letti gli atti del processo rubricato al **n.1238/2023 RG** del giudizio di divisione instaurato da [REDACTED]

[REDACTED] (domanda giudiziale dell'11.01.2023 trascritta il 29.03.2023 ai nn.Reg.Gen.9206/Reg.Part.6948 presso la competente Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1), quale creditore pignorante nella procedura esecutiva immobiliare rubricata al n.281/2021 di RGE (giusto atto di pignoramento del 20.07.2021, regolarmente trascritto in data 14.09.2021 ai nn.Reg.Gen.27662/Part.20094 presso la competente Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1) ed attore nel descritto giudizio, contro [REDACTED]

debitore esecutato nella procedura esecutiva RE 281/2021 e convenuto nel suindicato giudizio di divisione n.1238/2023, nonché [REDACTED]

[REDACTED] comproprietaria non esecutata e convenuta nel giudizio di divisione;

-rilevato che va disposta la vendita;

-vista la relazione di stima dei beni pignorati;

-letti gli artt. 591 bis e 571 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **15.01.2025** alle ore **16.00** e seguenti, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato, dinanzi a sè presso il proprio studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n. 90.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI SRL**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.doauction.it.

Ed

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Avv. Sabatino Madonna.

OFFERTA

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data 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 devono essere inseriti solo i numeri di cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Edicom Servizi srl aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN:IT67F0326804607052737800863 (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;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenne 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;
- 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;
- se l'offerta sia 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:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art.

Su

13, 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, 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).

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, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va 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).

Si rappresenta inoltre:

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata sabatino.madonna@avvocatismcv.com;

-che, 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;

-si precisa altresì che 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

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Edicom Servizi srl aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante IBAN:IT67F0326804607052737800863 (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).

Il bonifico, con causale “Giudizio di divisione RG 1238/2023, lotto due, 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 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 e 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore 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 col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - 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.

L’importo della cauzione dell’offerente aggiudicatario verrà invece 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, dell’IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita

SM

telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE e GARA

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta sia pari o superiore al **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO** indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO** indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine 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.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare UN'UNICA ULTERIORE OFFERTA nel periodo di durata della gara;

- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine **alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;**

- 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;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

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

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

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 sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- 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;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA'

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

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
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, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato 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 prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli il cui IBAN sarà comunicato dal delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli **giudizio di divisione n.1238/2023**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario**, nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la diversa determinazione a cura del professionista, e salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

La vendita 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. La vendita è a corpo e non a misura.

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Sabatino Madonna, con studio in Santa Maria Capua Vetere alla Viale Kennedy n. 90 (tel. 0823.1656102), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Si avvisano gli interessati a presentare offerta di acquisto che hanno diritto ad esaminare i beni, previa richiesta da effettuare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai quindici giorni prima della data fissata per la vendita.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria.

Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il Professionista Delegato

trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditore ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art.2776 c.2 e c.3 cc, a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli, al Vico Catari n. 108, trav. Corso S. Giovanni a Teduccio, già Vico Catari n. 48, costituito da: Appartamento per civile abitazione, al piano primo, attualmente adibito a studio medico, composto da un ingresso, un terrazzino a livello, due camere adibite ad uso studio, un balcone. **Identificato al C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ SGO; Fogl. 2; P.Illa 50; Sub 8; Cat. A/4; Classe 5; Consistenza 3 vani; Sup Cat. Totale 61 mq; Rendita € 139,44.** L'immobile confina: a Sud/Ovest con Corso San Giovanni a Teduccio, a Nord/Ovest con immobile di aliena proprietà, al piano I° (identificato al C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.Illa 50; Sub 7; Cat. A/5), a Nord/Est con Vico Catari e a Sud/Est con immobile di aliena proprietà, al piano I° (identificato al C.F. alla SEZ SGO; Foglio 2; P.Illa 57; Sub 4; Cat. A/5).

L'esperto stimatore riferisce che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. La costruzione del fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto, è legittima perché realizzata in data antecedente al 1935, tuttavia, l'immobile andrebbe regolarizzato previa richiesta di Accertamento di Conformità per mancata S.C.I.A. (di cui all'art. 37 del Dpr 380/01 s.m. e i.), con ripristino dello stato dei luoghi per alcuni abusi parziali rilevati, allo stato non sanabili. Il fabbricato di cui è parte

l'immobile staggito ricade nel perimetro della "Zona A - insediamenti d'interesse storico" della "Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli, centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale" approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del bene, che nel caso specifico corrisponde a quella storica d'impianto perché risalente al 27/11/1939, l'esperto stimatore ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni, con cambio di destinazione d'uso (da appartamento a ufficio studio privato), non dichiarata presso le competenti autorità comunali, consistente nella rimozione e nella creazione di alcune tramezzature interne, oltre alla chiusura e all'apertura di due vani di passaggio nella muratura portante interna, al fine di creare due stanze e eliminare cucina e bagno. Si rileva ancora, la realizzazione di un ascensore esterno, con accesso dall'originario vano finestra della cucina e, altresì di un terrazzino a livello con sottostanti vano di accesso all'ascensore e vano tecnico, infine, si rileva che l'immobile in oggetto, risulta comunicante con l'immobile confinante, appartamento per civile abitazione identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ SGO; Foglio 2; P.lla 57, Sub 4, anch'esso adibito a studio medico e fuso sul piano fisico a quest'ultimo, attraverso un vano di passaggio aperto nella muratura portante interna di confine tra i due immobili. In merito alle suddette trasformazioni rilevate, delle quali non è stato possibile risalire all'epoca della realizzazione, come detto, dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E., non sono state rinvenute istanze di autorizzazione né risultano rilasciati titoli edilizi; inoltre, con riferimento al fabbricato e all'immobile de quo non risultano presentate domande di sanatoria presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli ai sensi delle leggi 47/85 e successive né, sono state rilevate presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, ordinanze di demolizione o procedure di contenzioso amministrativo. L'esperto stimatore aggiunge che mentre le opere interne costituite dalla rimozione e nuova realizzazione di tramezzi non portanti, sempre consentite dalla vigente normativa Urbanistico Edilizia, sono sicuramente sanabili, lo stesso non può dirsi per gli interventi effettuati sulle murature portanti; come l'apertura dei vani di passaggio interno e, altresì, del vano di passaggio con l'immobile confinante, perché gli stessi, pur essendo interventi di ristrutturazione edilizia su una consistenza legittima, sanabili attraverso un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (interventi realizzati in assenza di S.C.I.A.), sono soggetti a richiesta di Autorizzazione Sismica, previo deposito dei calcoli strutturali in sanatoria al Genio Civile. In ogni caso, ragionando a vantaggio di sicurezza per un futuro acquirente, essendo tutti i suddetti interventi, realizzati all'interno di una volumetria regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, gli illeciti commessi, ove venga respinta la richiesta di Autorizzazione Sismica al Genio Civile, possono comunque essere sanati ripristinando lo stato dei luoghi. Si precisa che il ripristino dello stato dei luoghi va comunque considerato per la demolizione di tutte le opere realizzate allo stato non sanabili perché non conformi all'attuale normativa Urbanistico-Edilizia per

il Centro Storico di Napoli ex. artt. 68, 69, 70, 71, come la realizzazione del blocco ascensore, del terrazzino a livello e dei vani tecnici sottostanti, che allo stato, non rientrano neanche nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare, tuttavia, pur ritenendo tali abusi non sanabili, la presenza degli stessi non costituisce, a parere dell'esperto stimatore, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, possono essere considerati abusi parziali. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, "gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.....". Sarà sufficiente, dunque, come accennato in precedenza considerare, in via teorica, la rimozione degli abusi rilevati, al fine di rendere trasferibile l'immobile de quo, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato, per cui va previsto per gli stessi un ripristino dello stato dei luoghi, previa richiesta di Accertamento di Conformità (ex. Art. 37 del D.P.R. 380/2001, per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A.), col quale può essere regolarizzata la diversa distribuzione interna degli spazi ricostruendo l'originaria muratura divisoria tra le due unità abitative (Sub 8 e Sub 4), al fine di rendere di nuovo indipendente l'immobile, considerato anche ai fini della stima come lotto unico.

Tutti i suddetti costi di ripristino dello stato dei luoghi sono stati sottratti dal prezzo base d'asta.

L'immobile è oggetto di trascrizione di sequestro conservativo ex art.156 c.c. ad istanza del creditore precedente e pertanto irrilevante ai fini della procedura de quo (formalità del 03.04.2017 ai nn.8509/6346); è inoltre oggetto di trascrizione di atto amministrativo del 13.09.1934 a favore del Consorzio di Bonifica delle paludi di Napoli e Volla rep.n.4984 Regione Campania, relativo alla delimitazione dei perimetri di contribuzione di comprensivo consortile a carico (tra l'altro) dell'immobile de quo (formalità del 13.10.2013 ai nn.30664/22743); da informazioni assunte dall'esperto stimatore il contributo annuale ammonterebbe a circa euro 13,25, salvo errori od omissioni.

Alla data di redazione dell'elaborato peritale il cespite era occupato dai terzi non aventi titolo opponibile alla procedura

VALORE D'ASTA

€ 33.000,00 (euro trentatremila /00)

OFFERTA MINIMA

€ 24.750,00 (euro ventiquattromilasettecentocinquanta /00)

**GLI IMMOBILI RISULTANO MEGLIO INDICATI E DESCRITTI
NELLA PERIZIA STIMATIVA IN ATTI A FIRMA
DELL'ARCH.LUCA DI MEGLIO, ALLA QUALE SI RINVIA PER
PIÙ DETTAGLIATE NOTIZIE CIRCA LO STATO DEI LUOGHI,
NONCHE' SULLA SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA.**

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Santa Maria Capua Vetere-Napoli, 31.07.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sabatino Madonna



