

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 978/2011

Professionista delegato e custode giudiziario avvocato Paola Matera.

L'avv. Paola Matera, con studio in Napoli, alla Via Fedro n. 5/7, terzo piano, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Napoli, dott. Guglielmo Manera, con ordinanza del 04.05.2023, alle operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 978/2011**, V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, in sostituzione del precedente professionista che ha rinunciato all'incarico,

- vista la perizia di stima depositata in data **25.03.2019**, i chiarimenti del **17.01.2022** e la successiva integrazione alla perizia **del 7.04.2022**,
- vista l'ordinanza di delega resa dal Giudice dell'esecuzione Dott. Di Lonardo in data **30.08.2019**, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **RGE 978/2011**, e sono state delegate le operazioni di vendita,
- vista l'ordinanza del **26.08.2022**, che autorizzava il professionista delegato, a proseguire le operazioni di vendita;
- vista la circolare del **28.04.22** di parziale modifica degli adempimenti pubblicitari;
- vista l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'esecuzione Dott. Guglielmo Manera in data **4.05.2023**, con la quale è stato nominato custode e delegato alla vendita l'avvocato Paola Matera, in sostituzione del precedente professionista che ha rinunciato agli incarichi,
- vista la nuova ordinanza di delega resa dal GE in data **04.06.2024** con la quale il G.E. ha disposto che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona);
- tenuto conto che con la nuova ordinanza di delega il G.E. ha fissato il valore d'asta / prezzo di riferimento dei lotti in vendita, così come da ultimo esperimento di vendita, senza ribassi;
- tenuto conto che con la nuova ordinanza di delega il G.E. ha parzialmente modificato anche le modalità di pubblicità della vendita

AVVISA

che il giorno 17 DICEMBRE 2024 alle ore 11:00 con il prosieguo, presso il proprio studio in Napoli alla Via Fedro 5/7, terzo piano, si procederà **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'**

URGENTE

ASINCRONA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni come appresso individuati e meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, depositata il 25.03.2019, il supplemento di perizia del 6.04.2021 e i successivi chiarimenti del 17.01.2022, a firma dell'esperto geom. Luigi Di Micco, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche - per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale, a quella notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale e a ogni altro documento inerente ad essa allegato - che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso. Tutti i destinatari del presente avviso, compresi gli interessati a partecipare, possono prenderne visione consultando il fascicolo dell'esecuzione presso il delegato e nelle forme scaricabili via internet sui siti appresso indicati. L'esperto ha formato sei lotti come appresso individuati:

LOTTO 1

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 19, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al piano terra della scala A, con annessa cantinola di pertinenza al piano S1, e box al piano seminterrato int.9.

L'appartamento per civile abitazione è posto al piano terra della Scala "A" del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra per chi entra dall'ingresso pedonale da via Quattro Novembre civ. 19; la **cantinola** è posta invece nel piano seminterrato dell'edificio con accesso sia dal vano scala sia dalla discesa carrabile posta su Via D. Colasanto (ancora senza numero civico) con accesso dalla settima porta a sinistra per chi scende dalla scala A e percorre il corridoio comune a servizio delle stesse posto tra i due corpi di cassa scale (scala A e scala B).

Descrizione: L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 75,37, oltre alla superficie utile scoperta di balconate pari a mq. 20,27 ed una superficie utile di **cantinola** pari a mq. 9,80 per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a mq. 105,44 ed una superficie commerciale pari a **complessivi mq. 99,96.**

L'appartamento è ubicato al piano terra della Scala A, ed è composto da cucina, due bagni, disimpegno, quattro vani, una balconata oltre ad una cantinola di pertinenza posta al piano seminterrato.

Dati catastali. **L'appartamento/cantinola** risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. **SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 4, cat. A/2, cl. 7, vani 5, r.c. Euro 865,07.**

URGENTE

Confini dell'appartamento: via Quattro Novembre, corte comune del fabbricato sub. 40, sub. 5 e cassa scale;

Confini della cantinola: terrapieno adiacente via Quattro Novembre, disimpegno comune cantinole del fabbricato sub.1, scala B condominiale e cantinola sub.9;

Il Box auto è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla decima serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n.snc (ex Via Domenico Colasanto).

Descrizione: L'unità immobiliare, è costituita da un unico ambiente e presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 17,50 per una superficie commerciale pari a **complessivi mq. 20,47.** ed

Dati catastali **Il box risulta** identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 30, cat. C/6, cl.8, 18 mq., R.C. Euro 143,16.**

Confini del box: corridoio comune di manovra sub.1, terrapieno, box sub. 29 e sub. 31.

Conformità catastale lotto. Le planimetrie depositate al catasto sono conformi allo stato dei luoghi attuale.

Stato di occupazione lotto: L'appartamento è occupato con titolo non opponibile alla procedura immobiliare in oggetto. La cantinola e il box sono liberi.

Prezzo base Euro 122.000,00=, Offerta minima presentabile (inferiore fino al massimo del 25%) Euro 91.500,00=, Rilanci minimi caso di gara Euro 2.500,00=.

LOTTO 2

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 19, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al piano primo della scala A, con annessa cantinola di pertinenza al piano S1, e box al piano seminterrato int.4.

L'appartamento per civile abitazione è posto al piano primo della Scala "A" del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale; la **cantinola** è posta invece nel piano seminterrato dell'edificio con accesso sia dal vano scala sia dalla discesa carrabile posta su Via D. Colasanto (*ancora senza numero civico*) con accesso dalla quarta porta a sinistra per chi scende dalla scala A e percorre il corridoio comune a servizio delle stesse posto tra i due corpi di cassa scale (*scala A e scala B*).

Descrizione: L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 78,78, oltre alla superficie utile scoperta di balconate pari a mq. 17,65 ed una superficie utile di **cantinola** pari a mq. 11,90 per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a mq. 108,33 ed una superficie commerciale pari a **complessivi mq. 104,39.**

L'appartamento, ubicato al piano primo della Scala A, è composto da cucina, due bagni, disimpegno, tre vani, un terrazzo ed una cantinola posta al piano seminterrato.

URGENTE

Dati catastali: L'appartamento risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 12, cat. A/2, cl.8, vani 5, R.C. Euro 1.020,00.**

Confini dell'appartamento: via Quattro Novembre, corte comune del fabbricato sub. 40, sub. 13 e diramazione cieca di via Quattro Novembre;

Confini della cantinola: terrapieno adiacente via Quattro Novembre, disimpegno comune cantinole del fabbricato sub.1, cantinole sub. 19 e sub. 17.

Il Box auto è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla quarta serranda a sinistra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (*ex Via Domenico Colasanto*).

Descrizione: L'unità immobiliare, è costituita da un unico ambiente e presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 21,20 per una superficie commerciale pari a complessivi **mq. 24,79.**

Dati catastali. Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 25, cat. C/6, cl.8, 22 mq., R.C. Euro 174,98.**

Confini del box: corridoio comune di accesso alle cantinole sub.1, corridoio comune di manovra sub.1, box sub. 26 e sub. 24.

Conformità catastale lotto. Le planimetrie depositate al catasto sono conformi allo stato dei luoghi attuale.

Stato di occupazione lotto: Occupato con titolo non opponibile alla procedura immobiliare in oggetto.

Prezzo base Euro 133.000,00=, Offerta minima presentabile (inferiore fino al massimo del 25%) Euro 99.750,00=, Rilanci minimi caso di gara Euro 2.500,00=.

LOTTO 3

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 19, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al piano primo della scala A con annessa cantinola di pertinenza al piano S/1, e box al piano seminterrato int.10.

L'appartamento per civile abitazione è posto al piano primo della Scala "A" del fabbricato con accesso dalla prima porta a destra per chi sale le scale; la **cantinola** è posta invece nel piano seminterrato dell'edificio con accesso sia dal vano scala sia dalla discesa carrabile posta su Via D. Colasanto (*ancora senza numero civico*) con accesso dalla seconda porta a destra per chi scende dalla scala A e accede al secondo disimpegno dell'area compartimentata prima di uscire nel corridoio di manovra dei box auto.

Descrizione. L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 92,77, oltre alla superficie utile scoperta di balconate pari a mq. 4,34 ed una superficie utile di **cantinola** pari a mq. 12,34 per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a mq. 109,45 ed una superficie commerciale pari a

URGENTE

complessivi mq. 117,02.

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano primo della Scala A, lo stesso è composto da: cucina, due bagni, disimpegno, cinque vani ed una cantinola posta al piano seminterrato.

Dati catastali. L'appartamento risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. **SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 13, cat. A/, cl. 8, vani 6, R.C. Euro 1.224,00.**

Confini dell'appartamento: via Quattro Novembre, corte comune del fabbricato sub. 40, sub. 6 e sub. 12;

Confini della cantinola: sub.3, disimpegno comune cantinole del fabbricato sub. 1 per due lati e sub. 21;

Il Box auto è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla nona serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto).

Descrizione: L'unità immobiliare, è costituita da un unico ambiente e ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 17,52, per una superficie commerciale pari a **complessivi mq. 20,49.**

Dati catastali. Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. **SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 31, cat. C/6, cl.8, 18 mq., R.C. Euro 143,16.**

Confini del box: corridoio comune di manovra sub.1, terrapieno, box sub. 30 e sub. 32.

Conformità catastale lotto. Le planimetrie depositate al catasto sono conformi allo stato dei luoghi attuale.

Stato di occupazione lotto. Occupato con titolo non opponibile alla procedura immobiliare in oggetto.

Prezzo base Euro 138.000,00=, Offerta minima presentabile Euro 103.500,00=, (inferiore fino al massimo del 25%), Rilanci minimi caso di gara Euro 3.000,00=.

LOTTO 4

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 21, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al piano terra della scala B con annessa cantinola di pertinenza al piano S/1, e box al piano seminterrato int.8.

L'appartamento per civile abitazione è posto al piano terra della Scala "B" del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra per chi entra dall'ingresso pedonale da via Quattro Novembre, civ. 21; **la cantinola** è posta invece nel piano seminterrato dell'edificio con accesso sia dal vano scala sia dalla discesa carrabile posta su Via D. Colasanto (ancora senza numero civico) con accesso dalla ultima porta a destra per chi scende dalla scala B e si immette nel disimpegno cantinole posto alla sinistra della scala.

Descrizione. L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile

URGENTE

coperta di **appartamento** pari a mq. 62,06, oltre alla superficie utile scoperta di balconate pari a mq. 16,63 ed una superficie utile di **cantinola** pari a mq. 13,05 per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a mq. 91,74 ed una superficie commerciale pari a **complessivi mq. 85,20**.

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano terra della Scala B, lo stesso è composto da: tinello, bagno, corridoio, tre vani, una balconata ed una cantinola posta al piano seminterrato.

Dati catastali. L'appartamento risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 6, cat. A/2, cl.7, vani 5, R.C. Euro 692,05**.

Confini dell'appartamento: via Quattro Novembre, corte comune del fabbricato sub. 40, sub. 6 e sub. 12;

Confini della cantinola: sub. 3, disimpegno comune cantinole del fabbricato sub. 1 per due lati e sub. 21.

Il Box auto è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla undicesima serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto).

Descrizione. L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente e presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 14,48, per una superficie commerciale pari a **complessivi mq. 16,93**.

Dati catastali. Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 29, cat. C/6, cl.8, 15 mq. R.C. Euro 119,30**.

Confini del box: corridoio comune di manovra sub.1, terrapieno per due lati e box sub. 30.

Conformità catastale lotto. Le planimetrie depositate al catasto sono conformi allo stato dei luoghi attuale.

Stato di occupazione lotto: Libero.

Prezzo base Euro 103.000,00=, Offerta minima presentabile (inferiore fino al massimo del 25%) Euro 77.250,00=, Rilanci minimi caso di gara Euro 2.000,00=.

LOTTO 5

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 21, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al piano primo della scala B con annessa cantinola di pertinenza, e box al piano seminterrato int. 7.

L'appartamento per civile abitazione posto al piano primo della Scala "B" del fabbricato con accesso dalla prima porta a destra per chi sale le scale; **la cantinola** è posta invece nel piano seminterrato dell'edificio con accesso sia dal vano scala sia dalla discesa carrabile posta su Via D. Colasanto (ancora senza numero civico) con accesso dalla settima porta a destra e percorre il corridoio comune a servizio delle stesse posto tra i due corpi di

URGENTE

cassa scale (scala B e scala A).

Descrizione. L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 85,86, oltre alla superficie utile scoperta di balconate pari a mq. 5,16 ed una superficie utile di **cantinola** pari a mq. 10,68 per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a mq. 101,70 ed una superficie commerciale pari a **complessivi mq. 108,20.**

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano primo della Scala B, lo stesso è composto da: cucina, due bagni, disimpegno, quattro vani, un ripostiglio, un balcone ed una cantinola posta al piano seminterrato.

Dati catastali. L'appartamento risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 14, cat. A/2, cl.8, vani 5,5, R.C. Euro 1.122,00.**

Confini dell'appartamento: via Quattro Novembre, corte comune del fabbricato sub. 40, scala B e sub. 13;

Confini della cantinola: terrapieno adiacente via Quattro Novembre, disimpegno comune cantinole del fabbricato sub. 1 per due lati e sub. 18.

Il Box auto è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla ottava serranda a sinistra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto).

Descrizione: L'unità immobiliare, è costituita da un unico ambiente e presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq.18,72, per una superficie commerciale pari a **complessivi mq. 21,89.**

Dati catastali. Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 28, cat. C/6, cl.8, 16 mq., R.C. Euro 127,26.**

Confini del box: corridoio comune di accesso alle cantinole sub.1, corridoio comune di manovra sub.1, cantinola sub. 7 e sub. 15.

Conformità catastale lotto. Le planimetrie depositate al catasto sono conformi allo stato dei luoghi attuale.

Stato di occupazione lotto. Libero.

Si precisa che vi è trascrizione di domanda giudiziale del dì 18.03.2011 nn. 7434/5306, come appresso specificato. Tale formalità non risulta cancellabile ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

Prezzo base Euro 131.000,00=, Offerta minima presentabile (inferiore fino al massimo del 25%) Euro 98.250,00=, Rilanci minimi caso di gara Euro 2.500,00=.

LOTTO 6

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 19/21, piena ed esclusiva proprietà di un **box** al piano seminterrato int. 15.

Il Box auto è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla quarta

URGENTE

serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto).

Descrizione: L'unità immobiliare, è costituita da un unico ambiente e presenta una superficie utile calpestable coperta pari a mq. 19,05 per una superficie commerciale pari a **complessivi mq. 22,28.**

Dati catastali Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 36, cat. C/6, cl.8, 19 mq., R.C. 151,12.**

Confini: corridoio comune di manovra sub.1, terrapieno, box sub. 35 e sub. 37.

Conformità catastale lotto. La planimetria depositata al catasto è conforme allo stato dei luoghi attuale.

Stato di occupazione lotto: Libero.

Prezzo base Euro 24.000,00=, Offerta minima presentabile (inferiore fino al massimo del 25%) Euro 18.000,00=, Rilanci minimi caso di gara Euro 1.000,00=.

NOTIZIE URBANISTICHE E LEGITTIMITÀ

Dal punto di vista urbanistico, si precisa che la costruzione di cui fanno parte gli immobili pignorati, risulta priva di un valido titolo abilitativo urbanistico e quindi allo stato attuale risultano privo dei requisiti di normale commerciabilità.

Ai fini della migliore comprensione della vicenda urbanistica si riporta di seguito una breve sintesi della complessa vicenda urbanistica, come riportata dall'esperto nella relazione peritale depositata in data 18/03/2019 e nelle successive integrazioni.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati è stato costruito a seguito di ricostruzione post sismica di un fabbricato demolito dal Comune di Napoli a causa di gravi danni strutturali dovuti al sisma 80/81. La demolizione degli immobili danneggiati irrimediabilmente dal sisma 80/81, ovvero già crollati, di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 1 del marzo 1983, è stata materialmente effettuata dal Comune di Napoli nel mese di giugno 1983. Gli eredi XXX, proprietari degli immobili demoliti, hanno impugnato la demolizione, ritenuta illegittima dal **TAR Campania con Sentenza n. 52 del 1985**, che ha riconosciuto il diritto alla ricostruzione ed il risarcimento del danno. Nel 1991 gli eredi XXX con pratica edilizia n. 653/91 hanno chiesto al Comune di Napoli di ricostruire lo stabile a propria cura e spesa.

Il Comune di Napoli ha denegato la richiesta.

In data 25.03.2004 gli eredi XXX hanno presentato al Comune di Napoli, "**Denuncia di Inizio Attività**" acquisita con protocollo n. 701/2004, con allegati grafici, relazione tecnica asseverata e calcolo oneri concessori, per "*l'intervento di ristrutturazione edilizia di un immobile già demolito, con ricostruzione nel rispetto della sagoma, del sedime, dell'altezza e del volume preesistente*"- acquisita con protocollo n. **701/2004.**

In data 16.06.2004 il cantiere, appena iniziato, ha subito un primo sequestro e il 24.09.2004

URGENTE

la Procura della Repubblica di Napoli ha restituito l'area, dissequestrato il cantiere sulla motivazione della presenza della DIA e della Sentenza del **TAR Campania n. 52/85**. Successivamente in data 21/24/28 luglio e 2 agosto 2006 il cantiere ha subito un altro sequestro per presunte difformità ai prospetti dovute a lievi modifiche dei vani finestra e balconi ma tali verbali non sono stati convalidati dal GIP.

In data 06.11.2006 è stata esitata favorevolmente la variante DIA in corso d'opera per lievi variazioni ai prospetti e lavori non sostanziali. In data 08.01.2009 è stato effettuato il sequestro totale del cantiere sulla motivazione della carenza della DIA assumendo che l'intervento non era eseguibile con DIA, anzi in contrasto con il PRG e quindi, costruzione non eseguibile

A seguito di tanto in data 29.09.2010 il dirigente della Municipalità Pianura/Soccavo ha emesso e notificato il provvedimento di "**DECADENZA**" della DIA N. 24/04.

In conseguenza del provvedimento di decadenza della DIA N. 24/04 del 29.09.2010, il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli in data 17.02.2011, a seguito ha emesso e notificato provvedimento dirigenziale di **demolizione n. 19 del 09.02.2011 ai** sensi dell'art. 31 del DPR 380/01.

Il **TAR Campania con le sentenze n. 5418/2013 e n. 303/2014** ha annullato i rispettivi provvedimenti di **decadenza e demolizione**, previa acquisizione al patrimonio comunale dell'intero stabile.

Con Sentenza n. 11724 del 2014 la quarta **Sezione Penale del Tribunale di Napoli** ha emesso provvedimento di assoluzione ai sensi dell'art. 530 e **dissequestrato il cantiere** dal vincolo reale imposto con sequestro del 08.01.2008, ritenendo legittimo il titolo DIA N. 24/04.

Il Comune di Napoli ha impugnato presso il Consiglio di Stato entrambi i provvedimenti del TAR Campania del 2013 e 2014 e il **Consiglio di Stato** con provvedimento n. 01426/2015 e n. 01752/2015 ha **annullato il giudicato del TAR Campania** facendo rivivere sia la DECADENZA della DIA sia l'Ordinanza di Demolizione del 09.02.2011 n. 19 .

Infine, il Consiglio di Stato, con Sentenza n. **02874/2016** del 28.06.2016 in sede giurisdizionale Sezione Quarta ha dichiarato inammissibili i ricorsi per revocazione proposti da XXX contro le sentenze del Consiglio di Stato – Sez. IV n. 01426/2015 e 01752/2015, facendo rivivere definitivamente sia la DECADENZA della DIA sia l'Ordinanza di Demolizione del 09.02.2011 n.19 emessa dal Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli.

In definitiva, il Consiglio di Stato, con la menzionata Sentenza n. 01752/2015, e poi successivamente con il conclusivo rigetto dei ricorsi per revocazione proposti da XXX (nn. 8044/2015 e 8046/2015 r.g.) contro le sentenze del Consiglio di Stato – Sez. IV n. 01426/2015 e 01752/2015, ha fatto rivivere l'ordine di demolizione a carico della società XXX.

URGENTE

L'esperto rileva che ad oggi, è decorso il termine di 90 giorni dall'ingiunzione e che il responsabile dell'abuso non ha provveduto alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, ricorrendo le ipotesi di acquisizione di diritto al patrimonio del Comune di cui all'art. 31 del DPR 380/01 s.m.i.,

Con supplemento di perizia del 6/04/2021 e successivi chiarimenti resi a seguito del provvedimento del Ge del 20/09/2021 - l'esperto ha evidenziato che il Tar Campania con sentenza n. 5360/2017 del 5.07.2017 si è pronunciata sulla possibilità di accedere all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, per immobili non oggetto di pignoramento.

Sulla scorta di tale decisione - relativa ad altri immobili appartenenti allo stesso complesso ma non oggetto della presente procedura esecutiva - l'esperto ha proceduto alla rettifica in aumento del valore degli immobili pignorati rispetto a quello calcolato nella relazione depositata in data 25/03/2019, tenuto conto che la sentenza del TAR, potrebbe comportare un potenziale accesso alla sanabilità.

Ha infatti evidenziato che, in via ipotetica, gli eventuali aggiudicatari degli immobili pignorati **potrebbero** avanzare Istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/2001, ed eventualmente, solo dopo un eventuale accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale e previo pagamento degli oneri di contributo di costruzione a titolo di oblazione, ottenere il rilascio di un titolo abilitativo valido che si concretizzerebbe con il rilascio di un "Permesso di Costruire in Sanatoria".

L'esperto ha precisato infatti che, allo stato, gli eventuali aggiudicatari potrebbero anche non ottenere la sanatoria e il rilascio di un regolare Permesso a Costruire in Sanatoria", anzi potrebbero ritrovarsi nella condizione di dover subire, una volta avanzata la richiesta, un ennesimo diniego da parte dell'amministrazione Comunale.

Allo stato i beni oggetto di procedura risultano privi di idoneo titolo abilitativo, sebbene potrebbero anche accedere ad una eventuale sanatoria con le incognite sopra evidenziate.

L'esperto ha comunque indicato che dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (-Edilizia Privata Abusivismo- e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), e dalle risultanze catastali ed ipotecarie dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 non risultano per i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare, alla data delle relazioni di stima, procedure di acquisizioni al patrimonio comunale iscritte o trascritte presso Conservatoria RR.II. di Napoli.

Il tutto come meglio precisato e descritto dall'esperto **nella relazione peritale depositata in data 18/03/2019 nel supplemento di perizia del 6/04/2021** e nei successivi chiarimenti resi dal Geom. Luigi Di Micco a seguito del provvedimento del GE del 20/09/2021 e successivi chiarimenti del 17.01.2022.

URGENTE

Data la complessità della situazione urbanistica ed edilizia si invita ad un attento esame degli elaborati peritali indicati.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona A** (Insediamenti di interesse storico) di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. classificazione tipologica "Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni ex art. 125" il quale espressamente prevede:

- "gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti".
- "trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuto il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, i sedimi interessati sono destinati ad attrezzature pubbliche previste dal DM del 2 aprile 1968, n.1444."

Gli interventi previsti nella zona A -centro storico- sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione.

VINCOLI.

- trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 5420/3785 del 15 marzo 2001 dell'atto di "**Costituzione di Vincolo di Destinazione**" autenticato nelle firme dal notaio Mauro Luigi di Napoli del 26 febbraio 2001 rep. 52150 trascritto il 15 marzo 2001 ai nn. 5420/3785 a favore del Comune di Napoli.

I beni rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;

- trascrizione della domanda giudiziale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7434/5306 del 18 marzo 2011 definita con sentenza n.13482 del 15/12/2016 con la quale il Tribunale di Napoli ha *dichiarato la nullità del contratto preliminare di vendita stipulato in data 01/06/2005*. La Corte di Appello di Napoli, Terza Sezione Civile, decidendo sul gravame con sentenza n.185 del 13-21/01/2021, in parziale accoglimento dell'appello, ha rigettato la domanda di nullità di detto contratto preliminare e ha accolto la domanda di riconoscimento del diritto di recedere dal suddetto contratto, condannando la società (odierna debitrice) al pagamento della somma di euro 350.000,00, oltre interessi legali, e spese, confermando per il resto la sentenza impugnata.

Tali formalità non rientrano tra quelle cancellabili ai sensi dell'art. 568 cpc.

CONDOMINIO:

Vi è amministrazione condominiale costituita di recente e le tabelle millesimali sono in via di redazione. La quota condominiale ordinaria è di circa euro 28,00 mensile per ciascun

URGENTE

condomino a partire dal mese di maggio 2024. Vi sono quote straordinarie arretrate per circa euro 300,00 gravanti su ciascun lotto.

PROVENIENZA

- Atto di compravendita per Notaio dott.ssa Alessandra Del Balzo di Frattamaggiore (NA) del 04.04.2005 rep. 145791 racc. 20102, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 12.04.2005 ai nn. 12264/5881.

La società "Omissis" con tale atto di compravendita, acquistava la dai signori *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 161/1000 in regime di separazione di beni, *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 161/1000 in regime di bene personale, *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 119/1000 in regime di bene personale, *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 119/1000, *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 119/1000 in regime di bene personale, *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 161/1000, *Omissis* per il diritto di Proprietà per la quota di 160/1000 in regime di bene personale, il suolo sito nel Comune di Napoli in Catasto Terreni, Foglio 126 Particella 252 di natura - ENTE URBANO- di consistenza 11 are 70 centiare sito alla VIA IV NOVEMBRE N. civico 18/21. Su detta area insisteva un fabbricato riportato in catasto alla sez. Soc. (Soccavo) foglio 5 particella 107 subalterni da 1 a 36 erroneamente abbattuto a seguito del terremoto con ordinanza del Comune di Napoli. Successivamente in virtù di causa al TAR e vari ricorsi il Comune autorizzava la ricostruzione del fabbricato. Pertanto, non volendo i venditori accollarsi l'onere ed altre spese occorrenti per la ricostruzione del suddetto fabbricato, hanno messo in vendita l'area di sedime che la società "Omissis." ha acquistato. Gli immobili oggi oggetto del pignoramento sono quelli realizzati e ricavati dalla ricostruzione del fabbricato precedentemente demolito dal post terremoto.

REGIME DELLA VENDITA

PRECISAZIONI

Per tutte le informazioni e specificazioni ci si riporta alla relazione ex lege 302/98 e alla perizia che formano parte integrante del presente avviso di vendita. Di tutte le spese necessarie indicate, e più dettagliatamente descritte in perizia, l'esperto ha tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta e alla quale si rinvia integralmente per ogni chiarimento e/o informazione). L'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno tempo del decreto di trasferimento.

Si precisa inoltre che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni

URGENTE

del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c., come risultanti dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura che eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa vendita, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (**ovvero ad iva se dovuta essendo la debitrice una società**) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di cui all'art. 568 c.p.c. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Vi sono formalità non cancellabili non previste 568 c.p.c..

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Gli acquirenti dei singoli immobili, ove facenti parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., restano obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

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.

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il GESTORE DELLE VENDITE sia la società di seguito indicata: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;

- che il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it;

URGENTE

- che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato avv. Paola Matera.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it ;

- Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- **Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse**, a pena di inefficacia, con le modalità appresso indicate **entro le ore 23:59 del giorno che precede la data della vendita**, ovvero **del 16 DICEMBRE 2024** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- 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.

- a presente vendita si terrà con modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

- All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà all'avvio della gara che avrà luogo nella forma della vendita asincrona 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

OFFERTA DI ACQUISTO

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.astetelematiche.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 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e

URGENTE

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;**

URGENTE

m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione DA ALLEGARE.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario **sul conto del gestore della vendita Asta Legale** aperto presso **Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli** recante il seguente **IBAN**:

- IT 24 E 03268 22300 052849400443

(I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

c) 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);

d) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) 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;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta:

a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la

URGENTE

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

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

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 avvpaolamatera@pec.it.

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

CAUZIONE

La cauzione, per un importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere **versata necessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso

URGENTE

Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli IBAN

- IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 978/2011 R.G.E., lotto n. _____, 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 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

URGENTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.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

URGENTE

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 secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;

(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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Come detto, 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;

URGENTE

- 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 bene;
- 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 19/12/2024.**

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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un **massimo** in ogni caso **di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE)**;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

URGENTE

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 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.**

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 Proc. esec. RGE n. 978/2011 Lotto n."**.

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 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.

SALDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le 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

URGENTE

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 Proc. esec. RGE n. 978/2011 Lotto n."**.

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.

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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere

URGENTE

direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza di delega.

PUBBLICITA' LEGALE

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

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, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

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, (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.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;

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

URGENTE

Gli interessati, inoltre, potranno visitare i beni in oggetto formulando, in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, apposita richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla voce "prenota visita" o comunque prendendo contatto con il custode. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente il nominativo, recapiti telefonici e l'indirizzo mail del richiedente. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

La perizia con la descrizione e la situazione del bene con i relativi allegati, è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale ed in copia sui siti sopra indicati e sul Portale delle Vendite Pubbliche. Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso la predetta Cancelleria del Tribunale da chiunque vi abbia interesse.

Tutte le attività, che a norma degli art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, ove non specificatamente diversamente previsto nel presente avviso, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Napoli, Via Fedro 5/7, terzo piano.

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente 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 invitano altresì:

- 1) tutti i creditori 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 a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Il fascicolo è visionabile in Cancelleria del Tribunale o presso il delegato/custode. Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per informazioni: Cancelleria del Tribunale di Napoli; avv. Paola Matera (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0815520398 – cell. 3471833383 – e-mail studiolegaleavvmatera@gmail.com dal lunedì al giovedì dalle ore 10:00 alle ore 13.00).

Il professionista delegato
avv. Paola Matera