

ID 29591

ORIGINALE

TRIBUNALE di NAPOLI
Esecuzioni Immobiliari

AVVISO di VENDITA

- Vendita con Modalità Telematica-

Il Dott. Giovanni Casillo, Commercialista in Casoria - studio professionale Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10- professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591/bis C.p.c.

- Visto l'ordinanza di delega resa in data 21 giugno 2023 G.E. dott. Gabriele Montefusco;
- letti gli atti della procedura esecutiva n. 579/2022 R.G.E. "Napolitano Raffaele contro", esperita giusto atto di pignoramento depositato con repertorio n.22440 in data 10/11/2022 UNEP Tribunale di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 02.12.2022 ai nn. 35105 Reg. Gen. e 26581 Reg. Part.
- Letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c.
- Preso atto che i primi due esperimenti di Vendita telematica (svoltisi in data 30.01. e 30.07 u.s.) sono andati deserti, audito il creditore procedente, in ossequio dell'ordinanza di delega, reitero il 3° esperimento a prezzo ribassato come per legge (2° ribasso).

AVVISA

- che il giorno 20 febbraio 2025 alle ore 16,00 e seguenti si procederà a vendita senza incanto modalità telematica (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

BENI IN VENDITA

Lotto unico Diritto pieno ed intera proprietà unità immobiliari ad uso residenziale, situate in Napoli Via Henri Matisse (ex Via Mastellone) segnatamente trattasi di alloggi, depositi, capannoni oltre a due baracche, posti a quote diverse. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di detti immobili non consentono di dividerli con eventuali frazionamenti in altrettanti immobili. la consistenza immobiliare si compone di due edifici: il primo in muratura con tipologia residenziale e di deposito, l'edificio si eleva su tre livelli piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il secondo corpo di manufatti è rappresentato dai capannoni e baracche. La struttura portante è in ferro, come i pilastri e le travi, le coperture sono in lamiere di ferro e plastica. La superficie commerciale utile dell'intero lotto (solo la parte di terreno della p.lla 663) è di mq 3.020 (a cui va decurtata la parte fabbricata) mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore degli immobili è di mq. 693,00.

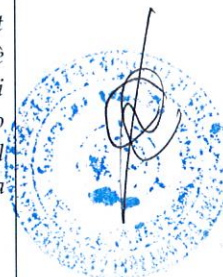
Gli immobili sono riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (Cfr. ALLEGATO N.7 Elaborato peritale reso)... - identificazione catastale dei beni pignorati: - Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 2 Zona Cens. 9; Categ. C/2 Classe 3.; Cons. 81 mq. Rendita Euro 220,53, piano terra. Va precisato che nella planimetria catastale tale scheda è relativa all'alloggio oggi occupato dalla sorella dell'esecutata e dal deposito compreso tra i due alloggi posti al piano terra. Va evidenziato che il locale seminterrato di detto deposito non è stato rilevato da chi ha effettuato l'accatastamento. - Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 3, Zona Cens. 9; Categ. A/3, Classe 3.; Consist...4 vani. Cons. 71 mq. Rendita Euro 227,24, piano terra - Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 4, Zona Cens. 9; Categ. A/3, Classe 3.; Consist...7 vani. Cons. 154 mq. Rendita Euro 397,67 primo piano - Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 5 Zona Cens. 9; Categ. C/2 Classe 3.; Cons. 159 mq. Rendita Euro 563,97, piano terra. Confini dell'intera insula sono: a nord con lo scalo ferroviario, a sud con l'autostrada A1, ad est con la strada Via Matisse e p.lla 661 aliena (campo sportivo) ad ovest con autostrada e scalo ferroviario.



Descrizione del Lotto in vendita

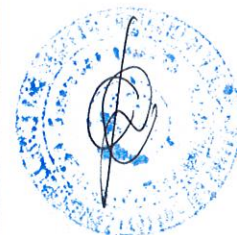
L'esperto designato nel suo elaborato, in risposta al Quesito 2 pag. 6 e seg. riferisce:

“... Gli immobili pignorati sono posti in alla Via Henri Matisse (ex Via Mastellone) Napoli. Tale Via è una delle tante traverse che si sviluppano lungo Via Mastellone. Percorrendo Via Repubbliche Marinare girando poi per Via Luigi Volpicella quasi all'inizio di Ponticelli incontriamo sul lato destro Via Eduard Manet. Girando in detta Via e percorrendola tutta si arriva alla metà di Via Matisse. Giunti su quest'ultima strada girando sul lato destro, e avanzando fino in fondo si arriva al civico 152 dove troviamo i beni da peritare. Il secondo accesso si ha percorrendo Via Mastellone, poi si entra nella traversa di Via Matisse fino a percorrerla per intero fino ad arrivare ai beni staggiati. L'intera proprietà è divisa da detta Via tramite un cancello sia pedonale che carrabile. Superata tale recinzione, ci si trova in uno spazio asfaltato separato a sinistra da un'aiuola, mentre a destra da un muretto con recinzione. Detto muretto consente di perimetrale lo spazio antistante sia l'alloggio posto a piano terra oggi occupato dalla madre dell'esecutata e sia al campetto di calcetto oggi alquanto abbandonato. Infatti l'intera area a giardino del lotto è divisa in più spazi, il primo carrabile fino ad un certo punto, infatti la strada asfaltata si interrompe alla metà dell'intera insula del fabbricato. La restante parte non è asfaltata ma vi è solo brecciolino. L'intera area a giardino oggi è occupata da un campetto di calcetto, da un'area coltivata ad agrumi, da una parte di giardino costituito da aiuole e da tre stecche di manufatti. Il primo destinato ad abitazioni ed il secondo costituito da vari capannoni in ferro ed il terzo corpo costituito baracche in ferro e lamiera. Entrando dall'area recintata, si accede al primo alloggio posto al piano terra. Si può notare che vi è un primo ambiente che funge da salone ed angolo cottura. Infatti una volta entrati, sul lato sinistro si trova l'angolo cottura rialzato di un gradino rispetto al resto del salone. Alla fine del salone troviamo la prima porta posta sul lato destro che consente di accedere al bagno. Anch'esso posto su un gradino. Proseguendo inizia il piccolo corridoio, dove troviamo due porte, la prima posta sul lato sinistro che dà accesso alla prima stanza da letto alquanto modesta come ampiezza. Alla fine del corridoio troviamo la porta che individua la camera da letto matrimoniale. In detta stanza troviamo un'altra porta posta sulla destra di detto vano. Tale porta consente di accedere al ripostiglio, cabina armadio. Sulla planimetria catastale viene indicato che detto vano era il bagno ma al momento è stato destinato ad altra funzione, l'altezza di detto vano va a decrescere in quanto è stato realizzato sotto la rampa di scale che dà accesso al primo piano. L'altezza di detto alloggio posto al piano terra varia da un minimo di 2,48 mt ad un massimo di 2,59 mt. Bisogna precisare che sulla planimetria catastale è indicata un'altezza di 2,90 mt cosa non veritiera. Tale alloggio è individuato al NCEU alla sez. BAR foglio 8 p.la 663 sub 3. Infatti si può affermare che detto alloggio non può avere l'abitabilità in quanto l'altezza minima per l'abitazione è di 2,70 mt così come riporta il D.M. 55 del 1975 per i vani principali e di 2,40 mt per i vani secondari (bagno, ripostigli e corridoio). Le condizioni di detto alloggio sono buone infatti si nota che è stato ristrutturato da poco tempo. Vi è una controsoffittatura nel salone e nell'angolo cottura. Gli infissi esterni sono in alluminio R 30, con napoletane esterne in ferro. Mentre gli infissi interni sono in legno con una vetrata centrale. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica non a tutta altezza. Non esiste APE e non può essere prodotta in quanto l'intero alloggio non può avere l'abitabilità. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia e non a norma per adeguarli bisognerà spendere circa 2.000 € Terminato di visionare il primo alloggio lo scrivente si è spostato a visionare il locale deposito posto tra i due alloggi del piano terra. Va precisato che detto deposito e l'attuale alloggio occupato dalla sorella dell'esecutata sono accatastati come C/2 e sono riportati in un'unica scheda planimetrica. Detto deposito è posizionato ad una quota più elevata rispetto a quella della strada infatti vi è un dislivello di circa 30 cm. Entrati troviamo un unico spazio diviso da una paratia in alluminio e pannelli in bakelite. Tale parete separa detto vano dalla rampa scale che consente di collegare il piano terra con il seminterrato. Sul lato sinistro del vano posto a piano terra troviamo alcune docce, infatti detto spazio serviva come spogliatoio al campetto di calcetto. Scesi al piano seminterrato troviamo un unico vano senza nessun elemento divisorio, solo dei muretti in muratura. Va detto che l'altezza del vano a piano terra è di circa 2,31 mt mentre quella del piano seminterrato è di 1,88 mt. Entrambi gli spazi vanno destinati a deposito. Si è passati ad ispezionare l'altro alloggio posto a piano terra. Per accedervi bisogna salire due gradini e poi si entra in un unico vano abbastanza ampio destinato ad angolo cottura e salone. In detto spazio troviamo due aperture poste sulla parete parallela alla porta d'ingresso. La prima posta sul lato destro dà accesso al bagno mentre la seconda posta sul lato sinistro consente l'accesso alla stanza da letto. Internamente alla stanza da letto oltre la finestra troviamo una porta che consente di entrare nella cabina armadio.



Il vano della cabina armadio è stato creato come superfetazione all'intero fabbricato. L'altezza interna di detto secondo alloggio è di 2,38 mt mentre nella cabina armadio è di 2,58 mt. Va anche qui fatta una precisazione che per detta unità non si può avere l'abitabilità in quanto l'altezza è inferiore ai 2,70 mt imposti dalla legge. Pertanto anche detto immobile dovrà essere considerato come deposito. Le condizioni locative sono buone infatti anche per detta unità sono stati effettuati lavori di ristrutturazione da poco tempo. Gli infissi sono in alluminio R 30 mentre quelli interni sono legno con vetrata centrale. I pavimenti ed i rivestimenti in bagno sono ceramica effetto marmo. I rivestimenti non sono a tutt'altezza. Vi è controsoffittatura in tutto l'alloggio. Gli impianti sono sotto traccia sia quelli elettrici che idraulici. Al fine di adeguarli bisognerà spendere circa 1.500 €. Non si potrà avere l'APE in quanto dovrà restare come deposito. Terminato di visionare anche tale immobile si è passati ad ispezionare quello posto al primo piano. Oltrepassato il piccolo recinto iniziale, e costeggiando il corpo di fabbrica adiacente il campo di calcio, troviamo anche per detto alloggio una superfetazione al corpo centrale. Detto corpo aggiunto, rappresenta l'entrata a detto alloggio posto al primo piano. Infatti una volta entrati sul lato sinistro troviamo la rampa di scale che collega il piano terra al primo. Giunti in fondo alla scala, troviamo un lungo corridoio che unisce tutti i vani di detto alloggio. Va detto che in adiacenza della scala il corridoio si allarga creando una sorta di slargo. Iniziando dal primo vano posto alle spalle della scala, troviamo la cucina. Detto vano così come si può notare dalle immagini di GOOGLE è stato aggiunto successivamente all'intero primo piano, infatti si nota che la copertura è a falda. La parte più bassa è alta circa 2,52 mentre la parte più alta raggiunge circa i 2,97 mt. Esternamente a detta cucina troviamo un terrazzino anch'esso coperto da una struttura in ferro e lamiera. Usciti dalla cucina sul lato sinistro del corridoio troviamo il bagno e poi la prima stanza da letto. Proseguendo lungo il corridoio troviamo la seconda stanza destinata a salone e poi altre due stanze da letto. Tutte le stanze da letto e il salone hanno affaccio tramite una balconata sul cortile sottostante. Va notato che esternamente al balcone è stato realizzato un armadio in alluminio e vetri dove internamente è posta la caldaia per detto alloggio. Internamente all'alloggio vi sono tracce di umidità di risalita e condensa tra l'attaccatura del solaio con i muri perimetrali. Gli infissi esterni sono in alluminio R 30 mentre esternamente troviamo anche le napoletane. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica non a tutt'altezza. Le porte interne sono in legno con vetrata centrale. Gli impianti sono sotto traccia sia quelli elettrici che idrici. Al fine di adeguarli bisognerà spendere circa 2.500 € Non vi è APE e per produrla bisognerà spendere circa 800 €. Tale alloggio è completamente arredato, dalle dichiarazioni fatte dal fratello dell'esecutata che ha consentito l'accesso in detto alloggio al momento non è occupato da nessuno, in passato vivevano i genitori. Terminato di visionare l'alloggio al primo piano si è passati a visionare il giardino e i capannoni/baracche posti a piano terra. Va precisato che entrando dal cancello carrabile oltre le aiuole poste sul lato sinistro, troviamo una scarpata che divide la p.lla staggita dall'autostrada A1. In fondo al giardino, troviamo i capannoni. Tali capannoni sono accatastati in parte con il sub 5. Infatti abbiamo un primo capannone che è totalmente chiuso da una struttura in ferro con pannelli in lamiera grecata. L'accesso è consentito da un'ampia porta scorrevole. Internamente a detto capannone l'altezza varia da un minimo di 3,3 mt ad un massimo di 3,40 mt contro l'altezza riportata sulla planimetria catastale di 3,50 mt. In adiacenza al primo capannone vi sono due baracche/capannoni aperte sui lati e con pannellatura in parte in lamiera grecata. Tali baracche hanno altezza variabile dai 2,40 mt ai 3,42 mt sempre con altezze inferiori rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. In ultimo vi è un altro capannone avente altezza di 3,5 mt sempre in ferro e lamiera grecata. Più spostate da tali capannoni vi sono due baracche in ferro e lamiera ferro e plastica. È stato possibile misurare solo una delle due, in quanto per la seconda più piccola, l'accesso non era possibile per la presenza di suppellettili vari depositati sul giardino. La prima baracca ha un'altezza di 2,14 mt e non è stata accatastata. Per tutti gli immobili a piano terra e per i capannoni e le baracche bisognerà aggiornare le planimetrie catastali in quanto quelle presenti presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio non sono coincidenti o per le altezze riportate o per i vani mancanti. Il costo dei singoli DOCFA ammonta a circa € 600 cadauno per un totale di 4 DOCFA (costo stimato circa 2.400 €). Le condizioni locative dell'intero compendio staggito sono mediocri tranne che per i due alloggi posti a piano terra che sono stati oggetto di ristrutturazione da pochi anni".

Segnatamente per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, per il dettaglio del computo delle superfici commerciali in uno alle risultanze dei rilievi si rinvia alle tabelle e ai rilievi planimetrici dello stato dei luoghi cui all'elaborato dell'esperto estimatore in atti, da considerarsi integralmente recepito nel presente Avviso di Vendita (Cfr. Elaborato da pag. 12 a pag. 17 e seg.)



... omissis

In ordine all'occupazione dei beni pignorati, rileva che sono occupati, in parte, sine titulo dai congiunti dell'esecutata, il cespite distinto in catasto fabbricati con i dati Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663, sub 2, oggi trasformato in parte in alloggio, è occupata sine titulo dalla sorella, quello distinto con sub 3 Categ. A/3 è invece occupata dal genitore superstite e dal fratello. L'alloggio posto al primo piano sebbene arredato, parrebbe non utilizzato, dalle dichiarazioni assunte a verbale, gli astanti hanno dichiarato che comunque è nella disponibilità del nucleo familiare dell'esecutata. Tuttavia, al fine di consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta a quanto reso dall'esperto estimatore nel suo elaborato peritale, con la relativa documentazione fotografica e planimetrie che costituisce parte integrale e sostanziale del presente Avviso di Vendita (Cfr. Elaborato peritale reso pag. 18 e seg.)

RIFERIMENTI CATASTALI, IDENTIFICAZIONE CONFORMITA'.

In ordine all'identificazione catastale, Quesito n. 2, 3, 4, 5 e 6 pag. 18 e seg., si rinvia a quanto riferisce l'esperto nell'elaborato, ovvero:

" omissis ... Gli immobili sono individuati con i seguenti lotti pignorati e sono riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag. varie) con i seguenti dati:

Lotto 1:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 2

DATI di CLASSAMENTO Zona Cens. 9; Categ. C/2

Classe 3.; Consist...61 mq. Cons. 81 mq. Rendita Euro 220,53

INDIRIZZO Via Mastellone n° 104 piano terra

Va precisato che nella planimetria catastale tale scheda è relativa all'alloggio oggi occupato alla sorella dell'esecutata e dal deposito compreso tra i due alloggi posti al piano terra. Va evidenziato che il locale seminterrato di detto deposito non è stato rilevato da chi ha effettuato l'accatastamento.

Lotto 2:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 3

DATI di CLASSAMENTO Zona Cens. 9; Categ. A/3

Classe 3.; Consist...4 vani. Cons. 71 mq. Rendita Euro 227,24

INDIRIZZO Via Mastellone n° 104 piano terra

Lotto 3:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 4

DATI di CLASSAMENTO Zona Cens. 9; Categ. A/3

Classe 3.; Consist...7 vani. Cons. 154 mq. Rendita Euro 397,67

INDIRIZZO Via Mastellone n° 104 primo piano

Lotto 4:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 5

DATI di CLASSAMENTO Zona Cens. 9; Categ. C/2

Classe 3.; Consist. 156 vani. Cons. 159 mq. Rendita Euro 563,97

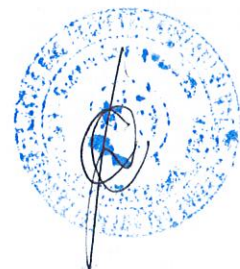
INDIRIZZO Via Mastellone n° 104 piano terra

Nel contratto di compravendita viene indicato che la Sig.ra ***** acquistava l'intero appezzamento di terreno e quindi i manufatti oggi presenti non sono riportati in detto atto di compravendita.

Viene solo indicato, nei vari atti che si sono succeduti, che lungo le varie strade interpoderali vi è sempre servitù. E' stato condotto un rilievo dello stato dei luoghi di tutti i corpi staggiti.

E' stato fatto anche un rilievo fotografico interno ed esterno di tutti gli immobili presenti in detta area. E' stato possibile effettuare una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dei vari sub evidenziando che esistono una serie di incongruità che vanno aggiornate tramite nuovi DOCFA per ogni singola scheda planimetrica.

omissis ...



Essendo gli immobili pignorati riportati al catasto urbano e non a quello dei terreni non è necessario il certificato di destinazione urbanistica che viene fatto esclusivamente per i terreni. Comunque lo scrivente verificava la cartografia presente sul sito internet del Comune di Napoli verificando che l'area su cui ricadono gli immobili è la zona Ea "Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio-Area Agricola" del PRG approvato dal Comune Tavola 6 foglio 16. Va detto che i corpi di fabbrica sono stati costruiti dopo il 1985 data della foto aero fotogrammetrica acquisita dal sito della Regione Campania. Verificando anche l'altra immagine acquisita dal Comune di Napoli, si evince che nel 1992 il primo corpo di fabbrica era presente.

omissis ...

In tutta l'area oggetto di pignoramento (p.lla di terreno 663) vi sono i seguenti Vincoli.

- Parte dell'insula soggetta alla fascia di rispetto ferroviario;
- Parte dell'insula soggetta alla fascia di rispetto Autostradale.

Per detti corpi di fabbrica non vi sono Vincoli di interesse Architettonico e/o Paesaggistico. La p.lla di terreno riportata sulla VAX (NCT) è foglio 172 p.lla 663 in passato detta p.lla era la 475 poi in data 12/12/1980 è stato effettuato un frazionamento creando la p.lla 663. La p.lla originaria di terreno era la n° 75 di circa 6 Ha 92 are e 39 centiare Successivamente con vari frazionamenti avvenuti nel 1979 e poi nel 1980 dalla p.lla 75 si è avuta la p.lla 475 e poi è diventata la p.lla 663 di 30 are e 20 centiare.

omissis ...

Leggendo l'atto di pignoramento relativamente ai dati catastali per gli immobili staggiti, lo scrivente fa presente che non è possibile effettuare il confronto con i dati riportati nell'atto di compravendita del Notaio ^{o**o*o*o} del 01/02/1991 in quanto in tale atto viene solo indicato che l'esecutata acquista solo il terreno anche se durante l'accesso veniva dichiarato che tali corpi di fabbrica già esistevano all'atto dell'acquisto da parte dell'esecutata. Successivamente tali immobili sono stati accatastati nel 2011 ed effettuato anche l'immissione in mappa dei fabbricati.

I dati catastali degli immobili staggiti non sono conformi rispetto al primo titolo anteriore il ventennio (atto Notaio ^{*o*o*o*o*o*} del 13/01/1981), in quanto in detto atto e nei successivi risulta solo la che veniva acquistato l'appezzamento di terreno.

Nella visura storica di detti immobili non si evince la continuità tra i dati di quest'ultimi e quelli riportati nei titoli di acquisto in quanto solo nel 2011 venivano accatastati tali unità oggi pignorate.

Esistono le planimetrie catastali dei beni pignorati ma in alcune di esse va fatto un aggiornamento e/o integrazione tramite DOCFA (cfr. Elaborato peritale ALLEGATO N.3,1 tot .pag. varie)

I dati catastali (sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 2-3-4-5) non sono conformi con quelli antecedenti l'acquisto fatto dalla debitrice con atto del Notaio ^{o**o*o*o} del 1991 in quanto viene indicata la p.lla 475 del foglio 172 Catasto Terreni

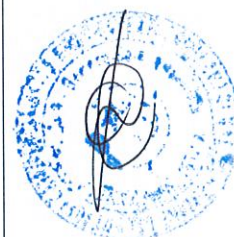
I dati catastali (sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 2-3-4-5) sono conformi all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione.

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente per gli immobili staggiti nel periodo tra il 1994 fino al 2023 non si evincono altri pignoramenti per detto immobile; (cfr. Elaborato peritale ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

omissis ...

I beni staggiti sono stati accatastati solo nel 2011, tali dati sono conformi con i dati catastali attuali degli immobili staggiti. Verificando le planimetrie catastali si evince che in alcune di esse vi sono alcune incongruità in particolare per il sub 2 oggi parte di detto locale deposito è stato trasformato in alloggio (occupato dalla sorella dell'esecutata) e quindi la planimetria catastale è stata trasformata.

Viceversa per la restante parte del deposito quello compreso tra i due alloggi posti al piano terra, nella scheda planimetrica non è stato inserito il piano seminterrato. Inoltre alcune baracche non sono riportate e/o sono state realizzate diversamente. Pertanto vanno effettuati dei nuovi DOCFA. Il costo per effettuare tali DOCFA è di circa 600 € cadauno. Per un totale di circa 2400 € Va evidenziato che sia sulla visura catastale attuale che storica sui dati del pignoramento (atto e nota di trascrizione) viene riportato ancora il vecchio indirizzo (Via Mastellone a Barra) e non il nuovo Via Henri Matisse.



Piena proprietà unità immobiliari ad uso residenziale, situate in Napoli Via Henri Matisse (ex Via Mastellone) segnatamente trattasi di alloggi, depositi, capannoni oltre a due baracche, posti a quote diverse. La superficie commerciale utile dell'intero lotto (solo la parte di terreno della p.lla 663) è di mq 3.020 (a cui va decurtata la parte fabbricata) mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore degli immobili è di mq. 693,00 identificazione catastale dei beni pignorati: - Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 2 Zona Cens. 9; Categ. C/2 Classe 3.; Cons. 81 mq. Rendita Euro 220,53, piano terra, sub 3, Zona Cens. 9; Categ. A/3, Classe 3.; Consist...4 vani. Cons. 71 mq. Rendita Euro 227,24, piano terra - sub 4, Zona Cens. 9; Categ. A/3, Classe 3.; Consist...7 vani. Cons. 154 mq. Rendita Euro 397,67 primo piano - sub 5 Zona Cens. 9; Categ. C/2 Classe 3.; Cons. 159 mq. Rendita Euro 563,97, piano terra in ditta all'esecutata.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta ai Quesiti n.13,14 e 15 pag. 26 e seg. riferisce:

"... Leggendo l'atto di compravendita con cui l'esecutata è divenuta proprietaria si può notare che acquistava solo l'appezzamento di terreno. Durante l'accesso lo scrivente apprendeva che tali fabbricati presenti sulla p.lla di terreno erano già esistenti all'atto d'acquisto del terreno. Lo scrivente al fine di verificare tale affermazione reperiva presso la cartografia aerea della Regione Campania alcune immagini del volo del 1985 dove si evince che i due corpi di fabbrica erano inesistenti. Successivamente acquisiva dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Napoli l'immagine del volo del 1992 dove in detto fotogramma si evince il fabbricato destinato sia a deposito che ad alloggi. Pertanto si può stabilire che il fabbricato ed i capannoni con relative baracche siano stati costruiti senza nessun atto amministrativo e che pertanto sono abusivi.

- ... omissis

Verificato che i due corpi di fabbrica e baracche erano stati costruiti senza nessun atto amministrativo. Al fine di verificare se vi fossero eventuali domande di condono edilizio e/o eventuali ordinanze di demolizione emanate dal Comune di Napoli lo scrivente inviava ai vari Uffici Condono ed Antiabusivismo due istanze. Entrambi gli Uffici rispondevano allo scrivente che non vi era nessuna domanda di Condono presentata e non vi erano ordinanze di demolizione emesse a nome della Sig.ra ***** o di un dante causa da parte del Comune. Pertanto allo stato attuale i corpi esistenti sulla p.lla 663 sono abusivi. Lo scrivente non avendo altre immagini aeree comprese tra il 1985 e il 1992 non può stabilire in che anno sia stato costruito tale fabbricato. Mentre per i capannoni e baracche si può stabilire che siano successive al 1992. Va comunque evidenziato che tali immobili non possono essere sanati mediante il combinato disposto degli art. 40 della L. 47/85 e/o art. 46 del DPR 380/2001 in quanto anche se eventualmente realizzati prima del 2003 le ragioni del credito sono successive a detto anno, infatti la proposta d'acquisto fatta dal Sig. çç*ç*ç di tali immobili è datata 05/10/2009. Per tali immobili non vi è nessuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità, in quanto costruiti abusivamente.

Oggi la destinazione d'uso degli immobili del primo fabbricato è in parte residenziale ed anche destinata a deposito, non è possibile confrontarla con la tipologia prevista nello strumento urbanistico in quanto non vi è Licenza Edilizia. Il confronto lo si può effettuare con le visure catastali che non sono conformi, per tutto il piano terra, alla tipologia residenziale. Infatti sia per il sub 2 che per il sub 3 non vi è l'altezza necessaria così come stabilito dal D.M. n° 55 del 1975 al fine di avere l'abitabilità. E pertanto vanno considerati come deposito. Non è possibile sanare tali immobili neanche tramite accertamento di conformità art. 36-37 del DPR 380/2001.

... omissis

Non è possibile sanare tali illeciti.

Così come accertato non vi sono ordinanze di demolizione emanate dal Comune. Sembrerebbe che tali manufatti siano stati dimenticati totalmente dal Comune di Napoli che dal 1991 fino ad oggi non ha mai provveduto ad inviare eventuali verbali, ordinanze o quant'altro al fine di verificare la legittimità di tali corpi di fabbrica realizzati.

... omissis

Gli immobili in oggetto sono stati staggiti per l'intera quota al Sig.ra ***** e non è divisibile, pertanto si provvederà alla stima dell'intero compendio visto che è totalmente abusivo.



In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, difformità catastali e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Pietro Cobio, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente Avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

PROVENIENZA

In ordine alla provenienza del compendio immobiliare pignorato, in uno alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), l'esperto estimatore, in risposta al **Quesito nr. 1 pag. 4 e seg.** dell'elaborato peritale reso, riferisce:

" ... Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1, nonché dalla certificazione del Notaio §°§°§§° datato 10/01/2023, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relativa agli immobili pignorati e delle risultanze catastali. Il Notaio è risalito all'atto ultraventennale del Notaio §°§°§° del 01/02/1991 rep. 180550.

Va precisato che nel certificato del Notaio §°§°§° viene riportata solo la seguente formalità:

- **Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore** °°°°°°°°°°
contro °°°°°°°°°°;

Lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica estraendo tutte le formalità pregiudizievoli a nome della Sig.ra °°°°°°°°°° e facendo anche una ricerca con i dati catastali degli immobili pignorati. A nome della Sig.ra °°°°°°°°°° sono presenti le seguenti formalità: (cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione contro

- **Trascrizione a favore ai nn. 4818/3817 del 08/02/1991 Compravendita;**
- **Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore** °°°°°°°°°°
contro °°°°°°°°°°.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **BAR foglio 8, p.IIa 663, sub 2** si hanno le seguenti formalità:

- **Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore** °°°°°°°°°°
contro °°°°°°°°°°;

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **BAR foglio 8, p.IIa 663, sub 3** si hanno le seguenti formalità:

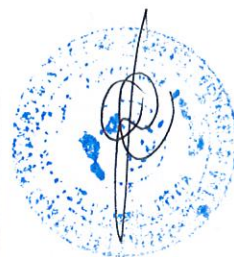
- **Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore** °°°°°°°°°°
contro °°°°°°°°°°;

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **BAR foglio 8, p.IIa 663, sub 4** si hanno le seguenti formalità:

- **Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore** °°°°°°°°°°
contro °°°°°°°°°°;

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **BAR foglio 8, p.IIa 663, sub 5** si hanno le seguenti formalità:

- **Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore** °°°°°°°°°°
contro °°°°°°°°°°;



Gli immobili di proprietà della Sig.ra ***** sono individuati con i seguenti dati catastali NCEU, Comune di Napoli sez. BAR foglio 8, p.lla 663, sub 2-3-4-5, e sono pervenuti dai seguenti atti di compravendita:

- **Atto di compravendita per Notaio ***** di Napoli del 01/02/1991 rep.180550** dove la Sig.ra ***** vendeva alla Sig.ra ***** il terreno;
- **Con atto di compravendita del Notaio ***** del 13/10/1989** la Sig.ra ***** acquistava detto terreno dai Sig.ri *****;
- **Con atto di compravendita del Notaio ***** del 13/01/1981** dove i Sig.ri ***** acquistavano detto terreno dal sig. _*_**.

In detto atto viene precisato che la suddetta strada interpoderale dà accesso al terreno oggetto di compravendita, tutte le strade interpoderali attualmente esistenti come per legge restano a servizio dei terreni serviti. Lo scrivente ha reperito anche il certificato di matrimonio con annotazioni per la Sig.ra *****. Da tale certificato si evince che la Sig.ra ***** ed il Sig. ***** si sono sposati nel 02/09/1999 ed hanno scelto il regime della separazione dei beni. Lo scrivente reperiva anche il certificato di residenza per la Sig.ra ***** (Cfr. **Quesito nr. 1 pag. 4 e seg. Elaborato Peritale**).

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, **Quesiti 8, 9, 10 e 11 pag. 29 e seg.** dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

" ... Nella zona in cui è ubicato l'alloggio non vi sono vincoli specifici tranne per la fascia di rispetto ferroviaria ed Autostradale.

... omissis

Vincoli presenti sull'area: in grigio Vincolo ferroviario in magenta vincolo autostradale
Mancanza di vincoli reali e personali a favore di terzi.

Negli atti del Notaio ***** dal 1981 fino a quello del 1991 con il quale l'esecutata acquistava solo il terreno senza corpi di fabbrica (anche se eventualmente realizzati), vi è riportato che tutte le strade interpoderali attualmente esistenti, come per legge restano a servizio dei terreni serviti.

Mancanza di vincoli inerenti a domande giudiziarie e giudizi in corso;

Per i beni staggiti non esistono vincoli di tipo storico-artistico, archeologico, paesaggistico vincoli urbanistici e/o amministrativi;

Non esistono sequestri penali ed amministrativi, neanche condanne penali per l'esecutato.

Non esistono canoni, livelli, diritti reali e usi civici su detto immobile e sul fabbricato.

I pesi e/o le formalità che continueranno a gravare sul bene in vendita non ve ne sono.

Mentre saranno cancellati dopo la vendita le seguenti formalità:

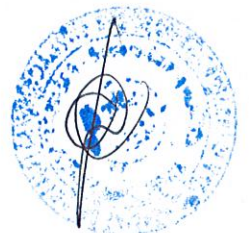
- **Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento.**

L'immobile non è soggetto a gestione condominiale e pertanto non esiste tabella una millesimale che ne indichi i millesimi di esclusiva proprietà e quelli delle parti comuni. Non esistono oneri Condominiali. Il bene non presenta condominio e, pertanto, non presenta rate arretrate.

L'immobile risulta pignorato per intero. Il lotto è stato pignorato per la Piena ed intera Proprietà di un deposito, due alloggi e un capannone siti cespiti siti nel comune di Napoli Via Henri Matisse (ex Via Mastellone), identificati in Catasto fabbricati/ Catasto terreni al foglio 8,p.lla663, sub 2, 3, 4 e 5.

Risulta allo stato di proprietà dell'esecutata (per la quota di 1/1)

-**Trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare del 02.12.2022 ai nn. 35105/26581** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli (NA) in data 10.11.2022 rep.22440



Il tutto come pervenuto alla debitrice esecutata con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dell'esperto Arch. Pietro Cobio, depositata in atti cui si rinvia, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Spese di Gestione, manutenzione e condominiali

In ordine alla gestione condominiale rileva che non sussiste gestione condominiale. Gli occupanti sine titolo, hanno riferito che non vi è amministratore di condominio. Non si evidenziano al momento eventuali spese comuni di gestione degli immobili né si può al momento riferire con che modalità saranno ripartite eventuali spese future per la manutenzione delle parti in comuni (Cfr. Quesito nr. 11 e 12 pag.32 e seg. Elaborato Peritale)

Stato di Occupazione dell'immobile

All'attualità l'immobile pignorato è in parte occupato sine titolo dai congiunti dell'esecutata, su disposizione del G.E. sono in corso le attività di liberazione e rilascio dei beni pignorati.

Prezzo a base d'asta e Offerta Minima

Il prezzo a base d'asta ribassato (2° ribasso), accertato che gli immobili pignorati sono abusivi e non vi è possibilità di sanatoria, corrisponde al valore d'uso, è fissato in euro 207.837,00 (dicesi duecentosettemila ottocottotrentasette/00 (Cfr. Relazione peritale in atti pag. 46 e seg.) L'offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in euro 155.877,75 (dicesi centocinquantaquattrocento e sette/75).

Modalità della Vendita Telematica

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni della Vendita

Le offerte di acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 12,00 del giorno 19 febbraio 2025.

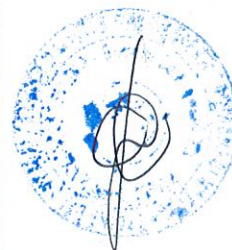
La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della **Vendita Asincrona** con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio professionale in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10.

Offerta di Acquisto

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. L'offerta dovrà 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 andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.



Documenti da Allegare all'Offerta

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa, dedicato al Tribunale di Napoli aperto presso Banca Sella recante il seguente **IBAN IT 24 E 03268 22300 052849400443** 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 dell'offerente coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- 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 attesti i poteri;
- 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;
- qualora l'offerta venisse presentata per conto dell'offerente da un terzo, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (giovanni.casillo@commercialistinapolinord.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

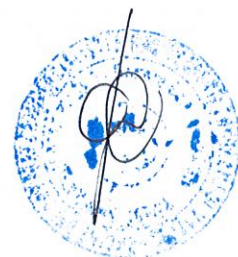
Sottoscrizione e Trasmissione dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. L'offerta va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- 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 ex art. 12, comma 4 e art. 13 D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente 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 (si precisa che tale 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. 32/2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapop.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata 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);



- c) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo PEC (posta elettronica certificata) all'indirizzo del professionista delegato giovanni.casillo@commercialistinapoliord.it;
- d) 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 intenderà 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.

Misura e Modalità della Cauzione

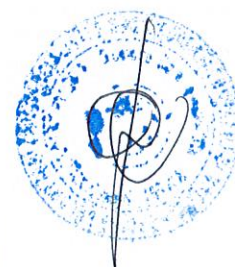
L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato. Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 579/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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, 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 con il Tribunale di Napoli. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato referente non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che:

- a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- b) 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;
- c) 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.



Nello specifico, 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. Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- *verificherà le offerte formulate e la correttezza/completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;*
- *verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico della cauzione;*
- *procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it;*
- *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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.*

L'offerta presentata è irrevocabile.

Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

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 (*ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta*), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (*da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale*);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione *ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.*

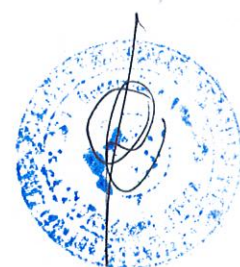
Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 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 e alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
 - *b1) maggior importo del prezzo offerto;*
 - *b2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;*
 - *b3) a parità altresì di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento prezzo;*
 - *b4) a parità altresì di termine per il versamento saldo prezzo, priorità temporale nel deposito 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.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **Plurimi Rilanci**.

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato in euro 3.000,00

In particolare:

1. 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;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

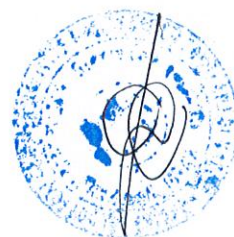
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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 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; 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 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. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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



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 perentorio e non prorogabile 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 con indicazione del numero della procedura (*con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico*), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Napoli Proc. Esec. N°579/2022 R.G.E."**

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. In conformità delle disposizioni tracciate ex art. 587 C.p.c., previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita. Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità del versamento e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme) e previo deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Fondo Spese post- vendita

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma 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, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma versata non dovesse essere sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine **"Tribunale Napoli Proc. Esec. N°579/2022 R.G.E."**

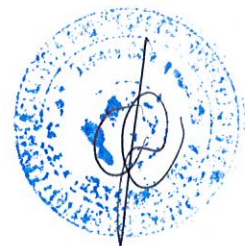
oppure

- tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

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

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni *cui all'art. 17, 5° comma, ed art. 40, 4° c., Legge 47/85 e successive modifiche.*

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. 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 del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, 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:

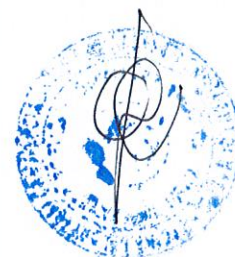
- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore a base d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore a base d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato procederà a:

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

Modalità di visita del bene

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (fino a 5 giorni prima della vendita). I terzi interessati devono inoltrare richiesta di visita immobile mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario **dott. Giovanni Casillo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca,10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 – 19,30 Tel. 081.5404454 – email studiocasillorusso@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita.



Regime Fiscale della Vendita

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Pubblicità Legale ed Informazioni

Il presente avviso sarà, ex art.490, primo comma, C.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015 a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, ovvero:

- 1) inserito sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 C.p.c., con relativi allegati, almeno 70 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sui siti web www.astegiudiziarie.it www.asteammunci.it e www.astelegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione – tramite sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti internet casa.it, idealista.it e bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto di un avviso contenete la descrizione ed il valore d'asta e dell'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, n. 500 missive pubblicitarie, con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita .

Casoria li, 07/novembre/2024

Il Professionista Delegato
dott. Giovanni Casillo

