

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Proc. esec. R.G.E. n. 637/2021
V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elisa Asprone

L'avvocato Caterina Orditura, delegata per le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva recante n. di RGE 637/2021 con ordinanza del 02/03/2023

A V V I S A C H E

il giorno 13 maggio 2025 alle ore 15,00 e segg.

presso il suo studio in Napoli alla Via Scarlatti n. 88 procederà alla

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

degli immobili descritti in calce al presente atto.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA
--

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>);
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita, ovvero entro le ore 23,59 del 12 maggio 2025.
- La vendita si terrà il giorno 13 maggio 2025 alle ore 15,00 con il prosieguo in Napoli alla Via Scarlatti n. 88 presso lo studio dell'avv. Caterina Orditura. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.
- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net S.p.A.**;

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

Il referente della procedura incaricata delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Caterina Orditura.

OFFERTA

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

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

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

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- 3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 4) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 5) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 6) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- 1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

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

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

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

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

Si comunica che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato caterinaorditura@avvocatinapoli.legalmail.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 ASTALEGALE.net SpA aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli codice IBAN **IT 29 C 03268 22300 052136399672**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva numero 637/2021 R.G.E. - lotto n. 1 - 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 deliberazione 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

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso**; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta 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 deliberazione 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 di ciascun lotto.

All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del 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 giorno 15 maggio 2025.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

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

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo della cauzione versata (**oltre IVA sull'intero importo se dovuta**) dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione senza alcuna sospensione feriale dei termini.

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

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. RGE 637/2021".

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.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini previsti o, al massimo, **improrogabilmente**, nei 120 gg. dall'aggiudicazione.

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

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. RGE 637/2021".

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

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

PRECISAZIONI

La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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

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

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

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

Il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione

finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; (iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

RICHIESTA DI VISITA DEGLI IMMOBILI

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

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Con avvertenza che la richiesta di visita non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

PUBBLICITA' LEGALE

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

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net;
- 3) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

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

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Piena proprietà di un corpo di fabbrica sito in Pozzuoli (NA) alla Traversa Privata via Campana n. 233 composto da n. 9 unità immobiliari sviluppatasi tra primo e terzo piano, servito dalle scale A, B e C, originariamente destinato ad opificio, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 25, particella 561, subalterni 6, 10, 14, 29, 30, 31, 40, 41 e 108 e precisamente:

sub 30

Locale deposito in stato grezzo posto al primo piano della scala A, della superficie commerciale di mq 462,08, privo di rifiniture e di impianti, con affacci verso il lato sud e verso un terrazzo- patio. Si accede ad un unico grande ambiente privo di divisioni interne ad eccezione di due tramezzi che delimitano una camera, ove è presente un'apertura priva di infissi esterni.

L'immobile presenta segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura soprastante ampiamente diffusi nelle campate individuate tra gli elementi strutturali che si manifestano con distacco della pittura e di parte degli intonaci. Gli elementi tecnologici manifestano obsolescenza delle componenti e necessità di interventi di ripristino.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Non è stato possibile effettuare il confronto con i grafici allegati alla variante datata 1987, in quanto questi risultano incompleti e, probabilmente, superati dalla Concessione in Sanatoria richiesta nel 2001, non in possesso dell'esperto stimatore, come si dirà in appresso.

Confini: l'immobile confina con unità sub 14, con montacarichi sub 24, con passetto comune sub 24, con unità sub 6;

Dati Catastali: l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 25, particella 561, **sub. 30, cat. D/1**, rendita € 3.452,00, indirizzo: Via Campana n. 233, interno 10, piano 1

Sub 6

Terrazzo della superficie commerciale di mq 16,66, posto al piano primo, delimitato dalle mura perimetrali dei subalterni confinanti sui quattro i lati. Ad esso si ha accesso tramite le porte finestra dei sub 10-29 e 30.

Confini: l'immobile confina con unità sub 30, con unità sub 29, con passetto e corridoio comune sub 24

Dati Catastali: l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 25, particella 561, **sub. 6, cat. F/5**, consistenza 67 mq, indirizzo: Via Campana n. 233, interno A, piano 1

Sub 14

Abitazione della superficie commerciale di mq 63,25 posta al primo piano della scala A(sub 24) , con accesso da un ampio pianerottolo di disimpegno. È posta sul lato est del fabbricato ed è composta da due camere, cucina e bagno. Tutti gli ambienti hanno affaccio su una loggia che costituisce l'area esterna a servizio dell'appartamento. Si presenta in scarse condizioni di manutenzione e sono presenti segni di infiltrazioni.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

L'immobile è attualmente accatastato come A/2, ma tale destinazione risulta incompatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico e andrà, pertanto, ripristinata l'originaria destinazione d'uso, come si dirà in appresso.

Confini: l'immobile confina con unità sub 30, con scala A sub 24, con passetto comune sub 24, con unità sub 10

Dati Catastali: l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 25, particella 561, **sub. 14, cat. A/2**, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 66 mq, escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 309,87, indirizzo: Via Campana n. 233, interno 8, piano 1

Sub 10

Unità immobiliare della superficie commerciale di 257,57 mq, suddivisa in due sub unità di cui una è adibita ad abitazione.

La parte dell'unità immobiliare adibita ad abitazione corrisponde con i locali esposti a nord-est e confinanti con il sub 14. Si arriva dal primo piano della scala A (sub 24). L'unità immobiliare ha accesso da un ampio spazio di disimpegno e si sviluppa in due camere, cucina e bagno. Si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

Il confronto con i grafici allegati alla variante datata 1987 non è stato effettuato dall'esperto in quanto, come si dirà in seguito, questi risultano incompleti e, probabilmente, superati dalla Concessione in Sanatoria del 2001 i cui grafici non sono in possesso della sottoscritta

L'altra parte dell'unità immobiliare si presenta come un unico grande ambiente dal quale si accede ad un'unica camera e ai bagni di servizio all'attività di ufficio. Si arriva a tale unità dal secondo livello della scala A (sub 24), con accesso da un ampio pianerottolo di disimpegno.

Si presenta in condizioni di abbandono e di mancata manutenzione; in corrispondenza dei soffitti si evidenziano segni di infiltrazione dal terrazzo sovrastante.

Confini: l'immobile confina con unità sub 14, con passetto comune sub 24, con unità sub 29, con unità sub 14;

Dati Catastali: l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 25, particella 561, **sub. 10, cat. A/10**, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale 261 mq, rendita € 4.369,23, indirizzo: Via Campana n. 233, scala A, interno 9 piano 1

Sub 29

Ampio locale della superficie commerciale di mq. 441,70, posto al primo piano della scala B e della scala C (sub 24), con accesso dalle stesse.

È posto sul lato nord-ovest del fabbricato, con affacci sul cortile esterno ed è composto da due camere prospicienti il pianerottolo della scala A, oltre un altro grande ambiente dal quale si accede ad altre quattro camere, ad una piccola camera sul lato della scala C ed ai bagni.

Si presenta in scarse condizioni di manutenzione

Rispetto alla planimetria catastale e ai grafici allegati alla richiesta di variante in corso d'opera, ove è rappresentato come un unico grande ambiente senza divisori, vi sono delle difformità in quanto, nello stato attuale, sono stati creati i tramezzi di divisione al fine di ottenere l'attuale distribuzione degli ambienti. Nessun confronto è stato possibile con la Concessione in sanatoria non in possesso dell'esperto stimatore, come si dirà in appresso.

Confini: l'immobile confina con unità sub 10, con unità sub 6;

Dati Catastali: l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 25, particella 561, **sub. 29, cat. A/10**, classe 1, consistenza 16,5 vani, superficie catastale 440 mq, rendita € 6.007,68, indirizzo: Via Campana n. 233, interno 7, piano 1

Sub 31

Ampio locale della superficie commerciale di mq 326,20, posto al secondo piano della scala B e della scala C (sub 24), raggiungibile anche tramite il disimpegno del primo livello della scala A, superando una rampa in salita di sette gradini.

È posto sul lato nord-ovest del fabbricato, con affacci sul cortile esterno ed è composto da un unico grande ambiente e dei bagni prospicienti il pianerottolo della scala A.

Si presenta in scarse condizioni di manutenzione e sono stati riscontrati gravi segni di sfondellamento del solaio sovrastante di copertura

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Non è stato possibile effettuare il confronto con i grafici allegati alla variante datata 1987, in quanto questi risultano incompleti e, probabilmente, superati dalla Concessione in Sanatoria richiesta nel 2001, non in possesso dell'esperto stimatore, come si dirà in appresso.

Confini: l'immobile confina con unità sub 108, con scala B sub 24, con cortile sub 39

Dati Catastali: l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 25, particella 561, **sub. 31, cat. A/10**, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 285 mq, rendita € 3.823,07, indirizzo: Via Campana n. 233, interno 11, piano 2

Sub 108

Unità immobiliare della superficie commerciale di mq 173,64, posta al secondo piano della scala C (sub 24), con accesso dalla stessa. Si sviluppa sul lato nord-ovest del fabbricato, con affacci sul cortile esterno. E' composta da due abitazioni/uffici separate poste a destra e a sinistra della scala. Ciascuna di esse è formata da tre camere oltre un disimpegno e un bagno. Si presenta in pessime condizioni di manutenzione. Sono presenti segni di infiltrazioni. Lo stato dei luoghi è pressoché conforme alla planimetria catastale ad eccezione di alcuni tramezzi

Tale immobile con destinazione catastale A/2 è l'unica unità immobiliare con funzione di abitazione che era già presente nei grafici della variante in corso d'opera ed è da considerarsi come l'unica consentita secondo lo strumento urbanistico vigente che prevede, per l'area in cui ricade il bene, la destinazione industriale con l'unica possibilità di un'abitazione destinata al custode/guardiano della struttura produttiva. Come si preciserà in seguito, in mancanza di documentazione l'esperto non può dichiarare se la concessione in variante sia mai stata ottenuta né ha avuto informazioni relative alla successiva richiesta di Concessione in Sanatoria

Confini: l'immobile confina con unità sub 31. Con scala C sub 24, con cortile sub 39

Dati Catastali: l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 25, particella 561, **sub. 108, cat. A/2**, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 157 mq, totale escluse aree scoperte 157 mq, rendita € 581,01, indirizzo: Via Campana n. 233, interno 15, piano 2

Sub 40

Corridoio esterno di accesso alla scala C, posto lungo il muro perimetrale sud-ovest dell'opificio, coperto da una tettoia realizzata in lamiera grecata e sorretta da pilastri in ferro e delimitato da grate in ferro, della superficie commerciale di 1,76 mq

Confini: l'immobile confina con sub 25, con scala C sub 24, con unità sub 32, con cortile sub 39

Dati Catastali: l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 25, particella 561, **sub. 40, cat. C/2**, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 46,27, indirizzo: Via Campana n. 233, interno C, piano T

Sub 41

Lastrico solare in cattive condizioni di manutenzioni. Sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua.

Confini: l'immobile confina con scala A sub 24, con scala C sub 24, con cortile sub 39 su tre lati.

Dati Catastali: l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 25, particella 561, sub. 41, cat. F/5, consistenza 1.219 mq, indirizzo: Via Campana n. 233, piano 3

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, ovvero:

1) immobile sito in Pozzuoli alla via Campana n. 233, piano T-1-2-3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **fg. 25, p.lla 561, sub 24**, comprensivo della scale A,B,C, del vano montacarichi, del passetto e del corridoio comune;

2) area attraverso cui si accede agli immobili, riportata al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al fg. 25, p.lla 561, sub 39, superficie catastale mq 991, area urbana.

Si precisa che il subalterno 39 risulta catastalmente in ditta ad altri soggetti per essere stato incluso nella nota di trascrizione del decreto di trasferimento del 18/09/2007, trascritto il 14/11/2007 ai nn. 37671/7310 in favore di tali soggetti.

Gli immobili sopra descritti sono liberi.

Prezzo a base d'asta € 286.875,00 (duecentottantaseimilaottocentosettantacinque/00);

Offerta minima: € 215.156,25 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

Rilancio minimo in caso di gara: € 25.000,00

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla relazione di stima a firma dell'esperto stimatore Architetto Donatella Parlato agli atti della procedura, alla quale si rinvia, si legge che il fabbricato di cui sono parte gli immobili sopra descritti è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 59 del 29.07.1983 rilasciata all'originario proprietario del terreno per la realizzazione di un opificio, poi volturata a favore della società esecutata, la quale ha poi richiesto una variante in corso d'opera nell'anno 1987 e una concessione in sanatoria nel 2001. Tanto risulta dalla documentazione fornita all'esperto stimatore dal creditore precedente. L'esperto riferisce di aver inoltrato istanza al Comune di Pozzuoli al fine di verificare se esistesse ulteriore documentazione relativa al titolo abilitativo originario, ad eventuali pratiche edilizie richieste per le variazioni realizzate in epoca successiva alla prima edificazione o ad istanze di concessione in sanatoria e condono, ma l'istanza ha avuto esito negativo.

A parere del tecnico, pertanto, tale corpo di fabbrica destinato originariamente ad opificio è assentito pur avendo rilevato, in sede di accesso, che vi sono state delle variazioni di destinazione d'uso avvenute nel tempo non compatibili con la zonizzazione prevista per tale area da PRG vigente nonché delle variazioni nella distribuzione interna degli ambienti.

In considerazione di ciò l'esperto afferma che, per le variazioni avvenute in assenza di titolo, si potrà prevedere la sanatoria o il ripristino delle destinazioni d'uso ammesse secondo la normativa vigente.

In particolare:

- ✓ relativamente al sub 14, il tecnico afferma che risulta essere stato realizzato un cambio di destinazione d'uso da D/1 a C/2 e infine ad A/2. La destinazione a civili abitazioni non è compatibile con lo strumento urbanistico per l'area interessata ad eccezione di un'unica unità destinata a casa del custode per il complesso industriale, già prevista nel titolo abilitativo ed individuata nel sub 108. Atteso che il cambio di destinazione è avvenuto in assenza di titolo edilizio lo stesso non potrà essere sanato con un titolo edilizio in sanatoria in quanto non è compatibile con lo strumento urbanistico, pertanto andrà previsto il ripristino dello stato pregresso ed una correzione di tipo catastale;
- ✓ relativamente al sub 10, ovvero alla parte del sub 10 trasformata in abitazione, trattandosi di una modifica di fatto dello stato dei luoghi, essendo stata mantenuta la categoria catastale originaria, il ripristino riguarderà solo lo stato dei luoghi;
- ✓ relativamente agli altri sub, individuati con le categorie D/1, C/2 ed A/10, per i quali sono stati effettuati nel tempo cambi di destinazione senza richiedere il necessario titolo abilitativo, si potrà richiedere un Accertamento di Conformità (in quanto tale destinazione è compatibile con la funzione originaria), o prevedere il ripristino dello stato pregresso tenendo conto che tutto il complesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di porre rimedio all'obsolescenza delle componenti tecnologiche, e in alcuni casi, strutturali, nonché impiantistiche.

In ordine alla legittimità delle trasformazioni avvenute nel tempo relative a frazionamenti e cambi di destinazione d'uso dei subalterni contenuti nel corpo di fabbrica principale destinato ad opificio, stante il volume assentito, l'esperto stimatore ritiene che, in considerazione della mancanza di chiarezza e completezza della documentazione reperita relativa ai titoli edilizi riferiti al corpo di fabbrica, sia consigliabile procedere con una istanza di Accertamento di Conformità che riguardi l'interesse del bene al fine di sanare le trasformazioni compatibili con lo strumento edilizio vigente e

di verificare quelle che non sono sanabili e prevederne il ripristino secondo la destinazione e la conformazione originaria.

Dell'incerto assetto urbanistico e amministrativo dei luoghi dovuto alle vicende di cui sopra, dello stato di conservazione dei luoghi il tecnico ha tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Sempre dalla relazione di stima risulta che l'area ubicata in Via Campana, riportata in Catasto al foglio 25, particella 561, ricade:

- In Zona D1_1 "Industriale-Artigianale e commerciale di ristrutturazione e integrazione" (art. 31 delle Norme di Attuazione) del Piano regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002;

- In Zona P.I. Protezione Integrale – (art. 11 delle Norme di Attuazione) – del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/99, registrato alla Corte dei Conti il 26.06.99 e pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19.07.99;

- In parte in zona sottoposta a "Vincolo Archeologico" ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole tematiche del P.R.G.;

- Al di fuori della Perimetrazione del Parco regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26.9.03 e pubblicato dal B.U.R.C. n. 54 del 17.11.2003 ai sensi della L.R. n. 33 del 01.09.93 e ss.mm.ii.

Inoltre l'esperto stimatore precisa che l'intero complesso immobiliare non ricade su suolo demaniale, che non risultano usi civici per tutto il Comune di Pozzuoli e che non vi è certificato di agibilità.

VINCOLI URBANISTICI

Dai Registri Immobiliari sono risultate le seguenti trascrizioni:

✓ **trascrizione del 16/06/1983 ai nn. 15978/18598** con cui la XXX s.r.l. (dante causa dell'esecutata), al fine di rilascio da parte del Comune di Pozzuoli di una concessione edilizia per la costruzione di un opificio industriale sul suolo di are 45,10 in Catasto foglio 25 p.lle 296 e 297 ha sottoposto a vincolo di inedificabilità l'intera superficie e si è obbligata a mantenere la destinazione produttiva al costruendo edificio;

✓ trascrizione di Vincolo del 19/06/1985 ai nn. 1570/12954, a favore del MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - Sovrintendenza Archeologica, contro la "XXXXX" gravante su parte della particella 297 del Foglio 25 del Catasto Terreni;

✓ trascrizione di Vincolo del 12/05/1999 ai nn. 11925/16503, a favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI contro la DITTA XXXXXX gravante sulla part. 296 del Foglio 25 del Catasto Terreni;

✓ trascrizione di Vincolo dell' 8/10/1999 ai nn. 24420/35034, a favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI contro la DITTA XXXXXX gravante sulla part. 296 del Foglio 25 del Catasto Terreni;

Con riferimento alle trascrizioni gravanti sulla particella 296 RP 24420 dell'8.10.1999 e RP 11925 del 12.05.1999 a favore del Ministero per i Beni Culturali istituenti un vincolo sulla particella 296, dalla quale si è originata l'attuale particella 561, il tecnico ha affermato che, eseguiti approfondimenti con il supporto dell'ufficio preposto, tale vincolo non interessa l'area sottoposta a pignoramento. Il numero di particella, infatti, nei passaggi dovuti ai vari frazionamenti ed accorpamenti avvenuti negli anni, è andato ad individuare una porzione di territorio che non riguarda la procedura in oggetto. A conferma di ciò vi è la circostanza che tali trascrizioni sono registrate contro soggetti diversi dall'esecutata.

Con riferimento invece al vincolo trascritto il 19/6/1985 l'esperto ha acquisito il certificato rilasciato dalla Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici da cui risulta che per l'unità immobiliare risulta emanato il provvedimento notificatorio di importante interesse archeologico ai sensi del D.M. 27 marzo 1985 che la vincola parzialmente, allegato al detto certificato.

AVVERTENZE

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

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

Nel caso in cui il Ministero e/o gli enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, il trasferimento sarà privo di efficacia, con diritto della parte acquirente alla sola restituzione del prezzo versato. Il possesso dell'immobile in oggetto verrà trasferito solo al momento del verificarsi della condizione sospensiva.

Provenienza

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata in virtù di atto per notar Luigia Finoja Sanseverino dell'1/10/1984, trascritto il 23/10/1984 ai nn. 26651/31491 con il quale aveva acquistato una zona di terreno di are 45 e ca 40 identificata nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 25 con la particella 297 (ex 16/d) di are 25,20, la particella 296 (ex 296/a) di are 15,40 e la particella 333 (ex 296/b) di are 4,50, sulle quali ha edificato, tra gli altri, gli immobili staggiti.

Gli immobili in vendita risultano, comunque, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Per ogni eventuale informazione rivolgersi in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o al professionista delegato e custode giudiziario avv. Caterina Orditura, tel. 081/19363887 – mail korditura@hotmail.com.

Il professionista delegato

Avv. Caterina Orditura