

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 645/2021

Giudice dott.ssa Stefania Cannavale

**AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

L'avv. Massimo Collà Ruvolo con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1 , delegato per le operazioni di vendita forzata nella procedura esecutiva immobiliare RGE 645/2021

c o n t r o

- omissis

- omissis

ad istanza di

RENDE NOTO A

- omissis

A V V I S A

che il giorno **25 FEBBRAIO 2025** alle ore 15,00, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

**PREZZO BASE D'ASTA EURO 554.944,50 (cinquecentocinquantaquattromilanovecentoquarantaquattro/50)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA)
EURO 416.208,40 (quattrocentosedicimiladuecentotto/40)
AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI
EURO 10.000,00 (dico euro diecimila/00)**

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con

modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita; (b). qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c). nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE LOTTO

LOTTO UNICO

Diritto di piena ed intera proprietà in Procida alla via Cafarotta n. 2 costituito da due Villini : 1) Villino 1 costituito dai seguenti piani: S-1, P.T. 2) Villino 2 costituito dal seguente piano T.

DATI CATASTALI

Immobile 1: Villa (villino) sito in Procida alla Via Cafarotta n° 2. E' riportato al NCEU del Comune di Procida foglio 5 p.lla 865 sub 1 piano S1-p.T- e lastrico solare. Immobile 2: Villa (villino) sito in Procida alla Via Cafarotta n° 2.

E' riportato al NCEU del Comune di Procida foglio 5 p.lla 865 sub 2 piano terra

CONFINI: I Confini del villino sub 1 sono: su tutti e quattro i lati con giardino sub 1 annesso al villino.

I confini del villino sub 2 sono: a nord ed a est con proprietà aliena rispettivamente a nord con p.lle 488 e 535 del foglio 2 mentre ad est con la p.lle 919 del foglio 5. Mentre a sud e ad ovest con il giardino annesso al sub 1.

I confini dell'intero appezzamento di terreno p.lla 865 sono: a nord con il foglio 2 p.lle 488 e 535, a sud con Via Carafarotta ad est con p.lle 921,919, mentre ad ovest con p.lle 1555 e 923.

SUPERFICIE UTILE

Immobile - Villino sub 1

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. Mq
Villino	Lorda Copertura 85,71 mq.	102,14	1	0,90	91,93
Lastrico solare	92,16	92,16	0,25	0,90	20,73
Giardino	1048,58	1048,58	0,15	1	157,28
Porticato e gazebo	106,16	106,16	0,15	1	16,00
Piano seminterrato	24,70	24,70	0,25	0,90	5,55
Superficie Raggiagliata SR mq.					291,50

Immobilie - Villino sub 2

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. Mq
Villino 2	Lorda Copertura 46,46 mq.	51,93	1	0,90	46,73

Giardino	235	235	0,15	1	35,25
Porticato e gazebo	52,15	52,15	0,15	1	7,82
Superficie Raggiagliata SR mq.					90,00

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

I beni staggiti sono posti nel Comune di Procida alla Via Cafarotta n° 2. Gli immobili sono in Via Cafarotta. Entrati in detta traversa dopo circa 80 mt sul lato destro troviamo l'entrata alle due villette. Infatti troviamo il cancello carrabile e quello pedonale.

Entrati in detto spazio recintato, troviamo sul lato destro la piscina con un area pavimentata circostante. In adiacenza della piscina troviamo un corpo in muratura che funge da locale docce; proseguendo la zona pavimentata si arriva in adiacenza del primo porticato in legno. Detto porticato è addossato alla prima villetta. Detta pergola ha forma ad L mentre poi sul lato nord del primo villino è stato realizzato un gazebo sempre in legno addossato da un lato sulla muratura della villetta.

Detta villetta è costituita da tre livelli il primo interrato, infatti vi è un vano scala che consente di accedere al locale sottostante la villa. Scesi la rampa si arriva ad uno spazio filtro di forma ad L e poi sul lato destro vi è la prima stanza e poi il bagno. Oggi tali ambienti fungono da semi alloggio ma l'altezza non consente l'abitabilità infatti è 2,23 mt. Il D.M. del 1975 n. 55 prevede che l'altezza minima per le abitazioni sia 2,70 mt al di sotto possono essere realizzati solo depositi, bagni e corridoi non inferiore ai 2,40 mt. Va anche detto che non ci sono finestre e/o illuminazione naturale. Saliti al piano terra verso il lato nord, troviamo l'ingresso a detta villetta. Infatti troviamo tre aperture a forma di arco poste sul lato nord ed una sul lato est.

Entrati in detto spazio troviamo l'angolo cottura ed il soggiorno. Tale ambiente è alto 2,78 mt ed è a quota del gazebo e del porticato.

Mentre esiste un gradino che separa fisicamente la zona giorno dalla zona notte. Superato il gradino e la porta divisoria, troviamo un corridoio a forma di L e poi un ripostiglio, un bagno patronale, un bagno di servizio e tre camere da letto. Una di queste tre camere ha un'altezza di 2,60 mt, mentre il resto della zona notte ha un'altezza di 2,70 mt. Pertanto detta stanza non ha i requisiti minimi per l'abitabilità previsti dal D.M. n: 55 del 75.

Usciti fuori al gazebo, sul lato destro in fondo al giardino troviamo su un basamento una seconda struttura pergolata che delimita la seconda villetta. Tale corpo di fabbrica è posta a circa 0,40 mt dalla quota del giardino. Tale pergola in legno consente anche la copertura delle due camere. Entrando nella prima camera, si nota che vi è un ampio vano che funge da camera da letto ed angolo cottura, in adiacenza a quest'ultimo spazio vi sono due tramezzo che delimita la camera dal bagno. La seconda camera è speculare alla prima ma con una superficie maggiore. L'altezza al punto del colmo per entrambe le camere è di 3,50 mt mentre l'altezza minima posta in adiacenza delle pareti lato retrostante è di 2,73 mt.

DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, L'ESPERTO HA RILEVATO CHE:

“Da quanto visionato nei documenti prelevati dai vari uffici, si può

relazionare che una parte del primo villino è stato costruito con regolare Concessione edilizia n° 203/1990, mentre poi sempre per tale villino sono state presentate due domande di condono edilizio. La prima con condono N° 3234 del 01/03/1995 e la seconda con pratica 1160 del 1994.

(cfr. ALLEGATO N.12-13 , tot. Pag varie);

Va precisato che mentre nel documento acquisito a firma della Sovrintendenza, emesso nel 2003 si parla di due condoni edilizi, negli altri documenti acquisiti dal Comune dal 2005 in poi si parla solo del condono 3234 del 2005.

Mentre per il secondo Villino è stata presentata una domanda di condono e relativa integrazione, entrambe con lo stesso protocollo e stessa data, prot. 16411 del 19/11/2004. (cfr. ALLEGATO N.14 , tot. Pag varie);

Oltre a tali domande ed alla Licenza richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Procida il Sig. omissis nel corso degli anni ha presentato altre domande e/o autorizzazioni che possono riguardare poi l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e pignorato.

Infatti una volta acquistato tale terreno con sovrastante fabbricato, l'esecutato ha presentato domanda di voltura al fine di far risultare il proprio nome in detta Concessione Edilizia.

Successivamente a detta domanda ci sono state una serie di richieste autorizzative tra cui anche una domanda per la ristrutturazione e consolidamento delle cisterne preesistenti relativa alla zona dove oggi sorge la piscina. Tale richiesta è stata presentata nell'anno 1994.

Successivamente nel 1998 il Sig. omissis presentava una domanda per la realizzazione di un porticato nella zona dove oggi sorge la piscina e poi nel 2003 ripresentava la stessa domanda spostando la zona di realizzazione, per la costruzione di un portico in muratura. Quest'ultima domanda veniva prima autorizzata dal Comune e poi negata dalla Sovrintendenza, che in data 18/11/2003 si è espressa con parere sfavorevole per la realizzazione di tale portico. (cfr. ALLEGATO N.11, tot. Pag varie);

Va detto che questo nuovo portico doveva sorgere nell'area dove oggi è stata realizzata la seconda villetta.

Leggendo tale ordinanza della Sovrintendenza si legge che l'area su cui doveva sorgere tale portico è individuata nel PRG nella zona E art. 7. Inoltre risulta che il Sig. omissis ha già presentato al Comune di Procida due domande di condono edilizio mai valutate ai fini della sanabilità e compatibilità paesistica, come è desumibile dall'istruttoria condono emessa dal Comune di Procida. In tale relazione (del Comune) si legge che il Sig. omissis ha presentato due domande di condono la prima n° 833 del 1995 n°

condono 3234 del 01/03/1995 e la seconda domanda la n° 1160 del 1994. Da come si legge in detto documento la prima domanda è relativa alla sanatoria di un vano di circa 32 mq. con antistante vano di circa 9 mq. e sottostante WC di circa 18 mq. a cui si accede tramite una scala di servizio coperta avente una superficie di circa 4,50 mq.

La seconda domanda invece è relativa alla costruzione di una scala in muratura composta da 10 gradini e di un patio addossato al fabbricato preesistente delle dimensioni di circa 4,20x 9,80 mt per una altezza di 3,50 mt. Si precisa che tale narrazione riportata prima dal Comune e poi dalla Sovrintendenza non corrisponde a quanto richiesto dal Sig. omissis, infatti il Sig. omissis chiedeva con la pratica 05/1994 e poi trasformata nell'art. 13 della L. 47/85 (pratica 1160/94) la sanatoria di un porticato ed un volume tecnico.

Verificando le due domande prelevate dal Comune di Procida si può verificare che riguardano quasi le stesse opere.

Analizzando ora i documenti prelevati dai vari uffici per le prime due domande di condono si ha:

domanda di condono n° 3234 del 01/03/1995 si evidenziano i seguenti documenti

- Richiesta di domanda di sanatoria L. 724 del 1994 n° 39 dove si sanano 59 mq. di superficie utile, 4,5 mq di superficie al 60%; per un totale complessivo di circa 61,70 mq. ;

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dove il Sig. omissis dichiarava: " tra il mese di novembre ed il mese di dicembre del 1993 in ampliamento ad un immobile sito in Procida alla Via Cafarotta e riportato al foglio 5 p.lla 816 fu realizzato un ampio vano avente la superficie utile di 32 mq, con antistante vano di 9 mq. e sottostante locale con Wc di 18 mq. a cui si accede tramite una scala di servizio coperta avente una superficie di 4,50 mq. Il tutto a servizio dell'appartamento esistente riportato nel NCEU al foglio 5 p.lla 865 Via Cafarotta piano terra."

- Sono presenti i seguenti bollettini per un importo totale di € 4.872,75

- Versamento di £ 2.000.000 (€ 1032,91) effettuato in data 29/10/1994;
- Versamento di £ 925.000 (€ 477,72) effettuato in data 01/03/1995;
- Versamento di £ 1.165.000 (€ 601,67) effettuato in data 12/12/1995;

• Versamento di £ 1.165.000 (€ 601,67) effettuato in data

15/09/1995;

- Versamento di £ 925.000 (€ 477,72) effettuato in data 12/12/1995;
- Versamento di £ 925.000 (€ 477,72) effettuato in data 15/09/1995;
- Versamento di £ 1.165.000 (€ 601,67) effettuato in data 13/07/1995;
- Versamento di £ 1.165.000 (€ 601,67) effettuato in data 13/07/1995.

- Due foto dello stato dei luoghi;

- Lettera accompagnatoria dei versamenti presentati al Comune.

In detta domanda non ci sono grafici depositati.

Per la seconda domanda di condono inerente al n° 1160 del 1994, bisogna fare delle precisazioni.

Infatti il Comune di Procida consegnava allo scrivente una serie di documenti ed in particolare una Pratica di Concessione Edilizia n° 05/1994 richiesta dal Sig. omissis dove in calce è riportata a penna la scritta Riferimento pratica abusiva n° 1160. (cfr. ALLEGATO N.12, tot. Pag varie); Analizzando detta pratica si nota che è stata protocollata al Comune con n° 880 del 27/01/1994 oltre ai seguenti documenti:

- Trasmissione documenti all'Ufficio Coordinatore Sanitario U.S.L. Comune di Procida;

- Ufficio Tutela BB.AA. dove l'Ufficio Urbanistico trasmetteva n° 5 copie del progetto a detto Ufficio;

- Atto di compravendita per Notaio Rosa Lezza Oliviero;

- Stralcio PRG e P.T.P.;

- Relazione tecnica a firma dell'Ing. Omissis dove viene riportato che sarà realizzato un portico ed un vano tecnico;

- Richiesta da parte del Sig. omissis di un certificato attestante lo stato dell'istruttoria della pratica 880/94 protocollata il 28/04/1994 al n° 4553;

- Risposta del Comune prot. 4553 del 1994 dove comunicava al Sig. omissis che detta pratica riportata al prot. 880 del 27/01/94 è in fase di istruttoria ed in fase di esame delle commissioni tecniche;

- Richiesta del 04/05/1994, da parte del Sig. omissis di una serie di documenti tra cui n° 4 copie conformi della pratica 880/94;

- Comunicazione della Procura della Repubblica presso Pretura di Napoli Sezione Urbanistica dove si invitava il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Procida a presenziare davanti a detti Uffici;

- Richiesta da parte del Sig. omissis indirizzata al Comune di Procida avente come oggetto: Legge 47/1985 art. 13.

In tale istanza l'esecutato comunicava al Sindaco di Procida che visto la domanda di Concessione Edilizia chiesta con prot. 880/1994 e visto il verbale di sequestro operato dai Vigili Urbani, chiedeva che detta richiesta di Concessione Edilizia avente prot. 880/94 venga intesa come richiesta ai sensi della Legge 47/1985 art. 13. Tale istanza è stata depositata in data 26/09/1994 al prot. 10360;

- Allegata a detta domanda vi sono anche i grafici dello stato dei luoghi e di progetto.

Per la seconda villetta vi è come detto la domanda di condono relativa alla legge 326 del 2003, protocollata al n° 16411 del 19/11/2004 in detta domanda come anticipato vi sono oltre la domanda dove viene indicata una superficie da sanare pari a 36 mq., gli oneri calcolati relativi alla oblazione e quelli concessori. (cfr. ALLEGATO N.14 , tot. Pag varie);

Si evince anche i seguenti documenti allegati:

- Prima dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio dove si richiede la sanatoria della chiusura del portico con infissi per una superficie di 36 mq.;

- Fotocopia Carta d'identità del Sig. omissis;

- Due conti correnti il primo relativo al versamento di € 1.700,00 pagato in data 19/11/2004 ed il secondo di 500 € pagato in data 19/11/2004;

- Domanda di integrazione;

- Seconda dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio dove si va a condonare quanto segue:

• Porticato in legno con basamento, chiuso per 40 mq. circa e diviso in due stanze con servizi, completo in tutte le sue parti con il restante porticato anteriore;

• Pergolato smontabile in legno posto intorno alla casa esistente;

• Difformità alla autorizzazione n° 13 del 20/07/1994 il tutto si evince dalle foto allegate.

- N° 4 foto dei luoghi.

Lo scrivente fa presente che da quanto si evince dalla domanda di condono edilizio relativa al prot. 16411/2004 sull'integrazione viene indicata una superficie da sanare di circa 40 mq relativa al secondo villino dalle misurazioni effettuate durante gli accessi si evince che l'area esterna delle due stanze è pari a circa 52,15 mq. mentre l'area interna è circa 47,64 mq. comprensiva anche del muro divisorio tra le due stanze.

Confrontando i grafici riscontrati per la Concessione edilizia e i grafici della domanda di condono N° 1160/94 con lo stato dei luoghi si evidenziano

le seguenti incongruenze: (cfr. ALLEGATO N. 9 , tot. Pag varie);

1.) Rispetto al grafico della Concessione del 203/90 si evidenzia la realizzazione del portico in muratura, la realizzazione del vano posto sul lato sud e la realizzazione del vano scala e del vano posto al piano S-1. Si precisa che dalla sezione si evince che vi era una camera d'aria sotto al piano terra senza però esserci una scala che univa detti ambienti;

2.) La pergola e il gazebo entrambi in legno sono addossati al fabbricato

e non vengono indicati nella Concessione edilizia n° 203/90;

3.) Rispetto ai grafici allegati alla domanda di condono prot. 1160/94 (unici grafici presenti per i tre condoni) si riscontra che il piano S-1 non viene indicato in pianta mentre nelle sezioni sono indicati per alcuni vani solo le altezze che variano dai 2,30 ai 2,70 mt.;

4.) Il vano realizzato sul lato sud è maggiore rispetto a quello indicato nei

grafici per detta domanda di condono.”

SULLA POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI L'ESPERTO HA RILEVATO:

“Così come anticipato per gli immobili staggiti esistono oltre alla Concessione edilizia tre domande di condono, le prime due inerenti a quasi gli stessi beni da sanare relativa alla prima villetta e la terza (con relativa integrazione) relativa sia alla seconda villetta che alla prima e poi alla piscina e alle pergole.

Tutte e tre le domande sono relative alle seguenti leggi:

1.) Art. 13 L. 47/85 (pratica 1160/94) intestata al Sig. omissis Antonio; (cfr. ALLEGATO N. 12 , tot. Pag varie);

2.) Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 (pratica 3234/95) intestata al Sig. omissis;
(cfr. ALLEGATO N.13 , tot. Pag varie);

3.) Domanda di condono Edilizio ai sensi del D.lgs 326/2003 (pratica 16411/2004) intestata al Sig. omissis;
(cfr. ALLEGATO N. 14 , tot. Pag varie);

Per quanto riguarda dette domande di condono lo scrivente nei vari uffici acquisiva oltre tale domande di condono anche i seguenti verbali di constatazione e di demolizione degli abusi per quelli del 1994 e 1995 mentre poi per quello del 2004 anche copie delle ordinanze di demolizione, acquisizione al patrimonio comunale e in ultimo la Sentenza del Tribunale di Penale di Pozzuoli.

Per quanto riguarda l'ampliamento effettuato nel primo villino in data

27/03/1994 i VV.UU. del Comune di Procida con protocollo n° 517 inviavano ai seguenti Uffici (Sindaco del Comune di Procida, Ufficio Presidenza Servizio Tutela Beni Ambientali e al Comando dei Carabinieri) un verbale di constatazione degli abusi riscontrati presso la proprietà del Sig. omissis. Infatti si legge: ” che il Sig. omissis stava realizzando opere edilizie, senza concessione edilizia e senza aver depositato i progetti ed i relativi allegati all’Ufficio del Genio Civile della Regione Campania.

Infatti ha costruito una scala in muratura composta da 10 gradini per accedere al locale interrato, sottostante il suo fabbricato ed alle spalle del detto immobile ha realizzato, addossato allo stesso, un patio ad archi delle dimensioni di circa 4,20 x 9,80 mt e per circa 3,25 mt di altezza, con il solaio ancora puntellato. Perché le opere erano state ultimate, gli scriventi hanno sottoposto a sequestro giudiziario le stesse per impedire l ’ulteriore proseguimento dei lavori abusivi. ”

Oltre tale verbale si allegano anche due foto.

Successivamente il Servizio tecnico del Comune di Procida inviava con prot. 12140 del 11/11/1994 alla Segreteria Generale dove si comunicava che il Sig. omissis aveva fatto ricorso la TAR per il verbale di demolizione n° 247 del 21/07/1994 (di tale verbale e della Sentenza del TAR lo scrivente non ha documenti).

Alla fine di detto documento, si fa presente che in data 26/09/1994 il Sig. omissis con prot. n° 10360 ha avanzato richiesta di sanatoria ai sensi dell’art. 13 della legge 47/85.

Successivamente il Comando dei VV.UU del Comune di Procida in data 15/01/1996 con protocollo 552 inviava ai seguenti Uffici (Sindaco del Comune di Procida, Ufficio Presidenza Servizio Tutela Beni Ambientali e al Comando dei Carabinieri) la constatazione che durante un sopralluogo effettuato nella proprietà del Sig. omissis gli abusi riscontrati nel 1994 era stati ultimati con intonaco e l’apposizione del pavimento per il patio e solo intonaco per il vano scala.

Il Sig. omissis dichiarava che per tali abusi era stata presentata una domanda di condono edilizio n° 3234 del 01/03/1995 e che ha provveduto all’intero pagamento sia dell’oblazione che degli oneri concessori.

Oltre a tali documenti lo scrivente non trovava nulla.

Pertanto le due domande di condono edilizio n° 3234 del 1995 e la n° 1160 del 1994 allo stato sono ancora in itinere e bisogna integrarle.

Dai documenti acquisiti e da quanto riscontrato negli Uffici Comunali lo scrivente non si può esprimere sulla sanabilità di detti abusi in quanto la pratica è ancora incompleta. Tali condoni dovranno essere sottoposti al

vaglio degli Uffici Comunali e della Sovrintendenza, inoltre si ricorda che tali immobili ricadono nella zona E/1 art. 19 del PRG e zona E art. 7 del PTP.

Pertanto per la determinazione del valore di mercato, per detti corpi di fabbrica lo scrivente valuterà prudenzialmente il valore d'uso, visto che ad oggi detti manufatti non sono stati demoliti.

Per quanto riguarda invece la domanda di condono edilizio del 2004 successivamente al deposito della prima istanza e poi successivamente dell'integrazione, il Comune di Procida ha emesso una serie di ordinanze tra

cui: (cfr. ALLEGATO N.15 , tot. Pag varie);

- Prot. 2089 del 05/08/2005 dove il Comune di Procida inviava alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli IX sez. Urbanistica ed Ambientale una informativa di reato a norma dell'art. 347 c.p.p. In tale documento i VV.UU. del Comune hanno accertato opere edili senza il Permesso di costruire e senza aver presentato allo Sportello Unico del Comune di Procida la documentazione di cui alla legge 64/74.

-In particolare hanno accertato un manufatto in legno di 40 mq per altezza media di 3 mt, con basamento, diviso in due stanze con servizi, completo in tutte le sue parti e separato dal restante porticato anteriore non chiuso;

- apposizione alla facciata della casa preesistente di un pergolato frangisole smontabile in legno con un'altezza media dal pavimento di mt. 2,80 e chiusura di un patio di circa 36 mq;

- difformità all'autorizzazione edilizia n° 8075 del 18/07/1994 in quanto le cisterne sono diventate un'unica struttura di circa 50 mq. con destinazione swimming pool (piscina).

Continuano i VV.UU. scrivendo che il Sig. omissis esibiva la seguente documentazione: domanda di condono edilizio n°16411 del 19/11/2004 ed integrazione recante la stessa timbratura e la suddetta autorizzazione edilizia n° 8075 del 18/07/1994.

Allegato a detto documento vi sono tre foto dei luoghi.

In data 26/01/2006 prot. 89/06 il Comando dei VV.UU del Comune di Procida inviava sempre allo stesso Ufficio della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli IX sez. Urbanistica il seguito della precedente informativa.

Infatti, i Vigili precisavano che il manufatto descritto al punto 1 era stato erroneamente indicato in legno mentre esso presenta l'intera consistenza perimetrale in muratura con sovrastante e laterali strutture in legno.

Inoltre è stato accertato che dall'esame delle pratiche in possesso

dell'ufficio è emerso anche che vi è un locale deposito di attrezzi agricoli di circa 25 mq alto 2,20 mt sempre in muratura, che è stato costruito al confine della proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Tale locale veniva precedentemente considerato facente parte dell'istanza di condono dell'anno 1995, non rientra in quest'ultima....

Per quest'ultimo locale il Sig. omissis ha provveduto alla sua demolizione. Lo scrivente ritirava presso il Comune di Procida i seguenti documenti:

-Verbale dei VV.UU prot. 1372 del 12/07/2005 inviato al responsabile UTC del Comune di Procida. Accertamenti di natura edilizia Via Cafarotta proprietà omissis;

- In data 26/01/2006 prot. 89/06 il Comando dei VV.UU del Comune di Procida inviava sempre allo stesso Ufficio della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli IX sez. Urbanistica il seguito della precedente informativa;

-Ordinanza di demolizione n° 13 del 10/02/2006 relativa all'abuso del locale deposito attrezzi agricoli;

- Verbale di accertamento di inottemperanza di ingiunzione a demolire n° 1079 del 04/06/2007 il VV.UU. ha constatato che il locale deposito non è stato demolito;

- Fax Procura della Repubblica del 23/08/2007;

-Verbale di sopralluogo prot. 151/ del 24/08/2007 dove venivano constatati i vari abusi realizzati;

- Verbale di nomina ausiliario del 24/08/2007;

- Rilievo fotogrammetrico della zona del 27/08/2007;

- Comunicazione Ufficio Tecnico al Sig. omissis al Comando dei VV.UU. al Sindaco di avvio procedimento sanzionatoria prot. 12930 del 30/08/2007;

-Ordinanza di Demolizione n° 161 del 10/10/2007 delle opere abusive realizzate sulla proprietà omissis;

-Sentenza del TAR sul ricorso 810 del 2007;

- Sentenza TAR sul ricorso 881/2008;

- Verbale di accertamento di inottemperanza di ingiunzione a demolire n° 1036 del 21/05/2008;

- Sentenza TAR 790/2009;

- Comunicazione Comune di Procida alla Giunta Regionale della Campania Area Generale di Coordinamento Tutela beni Paesistici prot. 9179 del 10/07/2009;

- Comunicazione Giunta Regionale della Campania Area Generale di Coordinamento Tutela beni Paesistici al Comune di Procida prot. 8043 del 18/06/2009;

- *Ordinanza del 23/06/2009 relativa alla notifica fatta al Sig. omissis; Dopo la Sentenza emanata dal Tribunale di Napoli ex sez. distaccata di Pozzuoli dove il Giudice Monocratico Dott.ssa Napolitano Alba in data 29/11/2013 prot. 14866 "assolveva il Sig. omissis dal reato loro ascritto perché il fatto non sussiste."*

(cfr. ALLEGATO N.16 , tot. Pag varie);

Il Comune di Procida emanava altre due Ordinanze la n° 22 del 25/03/2014 e la n° 23 della stessa data.

Analizzando quanto riportato in detta ordinanza n° 22 si evince quanto segue: (cfr. ALLEGATO N.15 , tot. Pag varie);

- *Vista l'ordinanza n° 161 del 10/10/2007 con la quale questo Ufficio rigettava l'istanza di Condono prot. 16411 del 19/11/2004, in quanto relativa ad opere edilizie realizzate dopo il 31/03/2003 ed ordinava ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 la demolizione entro 90 giorni e relativa acquisizione di un 'area di sedime maggiore ai 300 mq al Patrimonio Comunale;*

- *Vista la Sentenza del Tribunale di Napoli ex sez. distaccata di Pozzuoli n° 14866, con la quale il Sig. omissis è stato assolto dai reati p.e.p. dagli art. 81,110,476 il co.C.P. perché il fatto non sussiste;*

- *Vista l'istanza di annullamento e/o revoca in autotutela dell'ordinanza di demolizione n° 161 del 10/10/07 nonché del procedimento di acquisizione emanato dal Comune di Procida il 23/06/2009, presentato dal Sig. omissis, e motivata sulla circostanza che il Giudice Penale ha accertato che i manufatti abusivi sono risalenti ad epoca anteriore al 30/09/2003;*

- *Preso atto che la Sentenza Penale su richiamata, ha accertato all'esito dell'istruttoria dibattimentale che i manufatti abusivi oggetto dell'istanza di Condono Edilizio prot. 16411 del 19/11/2004 erano preesistenti alla data del 31/03/2003;*

- *Considerato che alla luce della suddetta sentenza il rigetto dell'istanza di condono edilizio prot. 16411 del 2004 contenuta nell'ordinanza n° 161 /2007 è risultata fondata su erronei presupposti di fatto e di diritto, in quanto qualificava le opere abusive per le quali era stata richiesta la sanatoria come successive al 31/03/2003 e che tale presupposto argomentava il rigetto della domanda di sanatoria;*

- *Considerato che l'ordinanza di demolizione n° 161/2007 conseguiva dal rigetto dell'istanza di Condono edilizio n° 16411/2004;*

- *Visto il D. lgs n° 267/2000;*

- *Visto gli art. 21 - ostie e 21- nonies. I comma della L.n° 241/1990*

SI ANNULLA

Ai sensi del richiamato art. 21. Nonies, I comma della L. n° 241/1990, l'Ordinanza n° 161 del 10/10/2007 sia nella parte in cui il rigetto dell'istanza di Condono Edilizio prot. 16411/2004 sia nella parte in cui ordina la demolizione delle opere indicate ai nn. 1,2,3,4,5 della medesima ordinanza

COMUNICA

Che in seguito al presente annullamento l'istanza di Condono edilizio n° 16411/2004 verrà sottoposta a nuova istruttoria al fine di verificarne i presupposti per il relativo rilascio.

Mentre per l'Ordinanza n° 23 si evince quanto segue:

(cfr. ALLEGATO N.15 , tot. Pag varie);

- Vista l'ordinanza del 23/06/2009 notificata in data 14/07/2009 con la quale si dichiarava ai sensi dell'art. 31 commi 3,4 del DPR 380/2001 l'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione n° 161 del 10/10/2007 e se ne dispone la notifica all'interessato omissis con l'esplicita avvertenza che, a seguito della notifica, la stessa costituirà titolo per l'Immissione del possesso dell'opera abusiva e dell'area di sedime con successiva trascrizione nei Registri immobiliari;

- Vista la Sentenza del tribunale di Napoli ex sez. distaccata di Pozzuoli n° 14866, con la quale il Sig. omissis è stato assolto dai reati p.e.p. dagli art. 81,110,476 il co. C.P. perché il fatto non sussiste;

- Vista l'istanza di annullamento e/o revoca in autotutela dell'ordinanza di demolizione n° 161 del 10/10/07 nonché del procedimento di acquisizione emanato dal Comune di Procida il 23/06/2009, presentato dal Sig. omissis, e motivata sulla circostanza che il Giudice penale ha accertato che i manufatti abusivi sono risalenti ad epoca anteriore al 30/09/2003;

- Considerato che l'ordinanza di acquisizione delle opere abusive e della relativa area di sedime con il richiamato provvedimento del 23/06/2009 è atto conseguente al rigetto dell'istanza di Condono edilizio prot. 16411/2004;

- Preso atto che con propria ordinanza n° 22/2014 si è provveduto ai sensi dell'art. 21- nonies, I comma della L. 241/1991, annullamento dell'ordinanza di demolizione n° 161/2007 per le motivazioni ivi espresse;

- Visto il D. lgs n° 267/2000;

- Visto gli art. 21 - ostie e 21- nonies. I comma della L.n° 241/1990

Per quanto espresso in narrativa che qui s'intende integralmente riportato e trascritto

SI ANNULLA

L'ordinanza del 23/06/2009 notificata in data 14/07/2009 con la quale si

dichiarava ai sensi dell'art. 31 commi 3,4 del D.P.R 380/2001, l'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione n° 161 del 10/10/2007 e se ne dispone la notifica all'interessato Sig. omissis con l'esplicita avvertenza che a seguito della notificazione lo stesso costituiva titolo per l'immissione del possesso dell'opera abusiva e dell'area di sedime con successiva trascrizione nei Registri Immobiliari....

Allo scrivente non è stato dato nessun altro documento.

Pertanto dai documenti acquisiti e da quanto riscontrato negli Uffici Comunali lo scrivente non si può esprimere sulla sanabilità di detta domanda di condono inerente gli abusi riscontrati in quanto la pratica è ancora incompleta. Tale condono dovrà essere sottoposto al vaglio degli Uffici Comunali e della Sovrintendenza al fine di verificare quanto relazionata dagli organi competenti nell'ordinanza n° 23 del 25/03/2014 "Che in seguito al presente annullamento l'istanza di Condono edilizio n° 16411/2004 verrà sottoposta a nuova istruttoria al fine di verificarne i presupposti per il relativo rilascio".

Inoltre si ricorda che tali immobili ricadono nella zona E/1 art. 19 del PRG e zona E art. 7 del PTP.

Pertanto per la determinazione del valore di mercato, per detti corpi di fabbrica lo scrivente valuterà prudenzialmente il valore d'uso, visto che ad oggi detti manufatti non sono stati demoliti."

Occorre aggiungere che vi è stata perenzione del ricorso al TAR Campania avverso l'ingiunzione di Demolizione n. 247/1994 del Comune di Procida, iscritto al R.G. 15183/1994 e, la cristallizzazione di un silenzio-rigetto sulla richiesta di accertamento in Sanatoria Prot. 10360/1994 del Comune di Procida derivata dalla trasformazione dell'originaria domanda di condono acquisita al prot. N. 1160/1994.

PROVENIENZA:

Con atto di compravendita del Notaio omissis del 15/03/1993 rep. omissis l'esecutato acquistava dai Sig.ri omissis il terreno con entro stante piccolo fabbricato, il terreno era riportato al foglio 5 p.lla 816 (proveniente da una maggior estensione della p.lla 139 poi frazionata in data 1990;

- I Sig.ri omissis sono divenuti proprietari per la quota di ½ ciascuno gravata dall'usufrutto uxorio in favore della loro madre Sig.ra omissis in virtù di successione del padre omissis deceduto ab intestato il 23/08/1967 in Procida. La successione è stata denunciata al competente Ufficio Registro Successioni di Napoli il 21/03/1968 annotata al numero omissis volume omissis e conseguente divisione per Notaio omissis in data 19/07/1978 registrata a Napoli il 25/07/1978 al n. omissis e trascritto il 4/07/1978 al n.

omissis.

- L'usufrutto uxorio si è consolidato alla nuda proprietà dopo la morte della madre Sig.ra omissis per il decesso dell'usufruttuaria avvenuto il 23/12/1985.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio è nella disponibilità dell'esecutato.

MODALITA' 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 incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Massimo Collà Ruvolo.

OFFERTA

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 anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti 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.

Al riguardo, si precisa che 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:

- 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 minorenni, l’offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l’indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, 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;
- e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL’OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- 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;
- 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:

(a).sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

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

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal

responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato massimocollaruvolo@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

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT29C0326822300052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 645/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 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 attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, 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 al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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 indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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 circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a 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 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche;

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

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata 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 sopra indicato;

-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;

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 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 formulate 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 e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 645/2021" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli 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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

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.

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).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 645/2021" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere

per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui 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.

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 derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

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;
- 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.

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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Massimo Collà Ruvolo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per

fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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.

PUBBLICITA' LEGALE

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

a).inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b).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, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c).pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d).invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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



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

Il professionista delegato
Avv. Massimo Collà Ruvolo

