

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: dott.ssa Miriam Valenti

AVVISO DI VENDITA

Il dott. Enzo Sorvino con studio in Napoli alla via Toledo, 429, nominato delegato alla vendita con ordinanza emessa dal G.E. dott.ssa Miriam Valenti del Tribunale di Nola in **data 14.11.2023** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nella procedura esecutiva **RGE 168/2022**

AVVISA

che il **giorno 28.05.2024 alle ore 15.00** è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** dell'immobile in seguito meglio descritto e alle condizioni sotto riportate.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Descrizione

LOTTO UNICO: Piena ed intera **proprietà** di appartamento sito nel Comune di Ottaviano (NA) alla Via Vecchia Sarno, n. 11 (già Via/Viale Cimitero, n.6), Piano T-1. Composto da un ambiente ingresso-cucina, un disimpegno, un ambiente w.c. con sovrastante soppalco, una camera da letto matrimoniale e una camera da letto, un piccolo ripostiglio e locale sottoscala posto al piano terra, balconi. Completano l'appartamento, una cassa scala completamente chiusa sui lati con gradini rivestiti con materiale lapideo, la stessa, collega il piano terra (zona comune del cortile) con il sovrastante piano primo, immettendo attualmente direttamente nell'ambiente ingresso-cucina del bene staggito; confina a nord-est con altra unità immobiliare, a nord-ovest con altra unità immobiliare e parte strada sterrata con servitù di passaggio, a sud-est con altra unità immobiliare, parte cassa scale e zona cortile comune e a sud-ovest con parte cassa scale e cortile comune. Riportato in N.C.E.U. al **foglio 8, Part. 112, Sub. 5**, Categoria A/4, classe 2, cons. vani 4, superficie catastale totale 78 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, R.C. € 150,81. Lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale. Pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita del 25 luglio 2008 per Notar Ragosta Ciccarelli Luisa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 4.08.2008 ai nn.43740/28398.

VALORE D'ASTA: € 30.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 22.500,00;

Aumento minimo € 1.500,00 in caso di gara.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalla CTU - a cui si rinvia per esteso formando parte integrante del presente avviso – emerge quanto segue:

“REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione del bene staggito E' antecedente al 01/09/1967, l'impianto originario è antecedente al 1942, dalla lettura degli atti di provenienza ultra ventennale, risulta che l'impianto originario del bene all'anno 1958 si presentava quasi distrutto a causa di danni bellici (Vedi All.2.8 – Atto Notaio Maurizio Russo).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo P.E.C. al Comune di Ottaviano (NA) ed assunta al prot. n°12241 del 02/05/2023, si ritirava a mano in data 15 giugno 2023 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Ottaviano (NA) – VIII Settore il seguente Attestato (vedi All.2.4):

Vista l'istanza dell'ing. Andrea Addeo, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Nola per la procedura esecutiva n. 168/2022 del E.G.E., assunta al protocollo di questo ente in data 02/05/2023 prot. 12241, con cui si richiede copia degli atti progettuali relativi all'immobile sito nel Comune di Ottaviano e ubicato in Via Vecchia Sarno n.14 (già Viale Cimitero n.6), identificato al N.C.E.U. al F.8 P.IIIa 112, sub 5;

Considerato che in riferimento a tale immobile sono state presentate due istanze per interventi edili a farsi a nome del sig. XXXXXXXX (DIA UT 209/2008 e CIL UT 161/2011);

Considerato che dalla rubrica "DIA" relativa al periodo 2006-2010 nel 2008 al numero d'ordine 209, prot. 14359 del 03.09.2008 risulta registrata la DIA a nome di XXXXXXXXXXXXX per "Lavori di manutenzione ordinaria immobile di Via Vecchia Sarno 11 (già Via Cimitero 16) piano primo";

che dalle ricerche effettuate nell' "archivio" comunale, salvo errori e omissioni, non E' stato possibile rintracciare i fascicoli relativi alle suddette pratiche edilizie;

Ritenuto di provvedere, in sostituzione delle copie richieste dall'istante, a certificare il rilascio delle autorizzazioni;

SI CERTIFICA

Che dalla Rubrica "DIA" relativa al periodo 2006-2010 nel 2008 al numero d'ordine 209, prot. 14359 del 03.09.2008 risulta registrata DIA a nome di XXXXXXXXXXXXX per "Lavori di manutenzione ordinaria immobile di Via Vecchia Sarno 11 (già Via Cimitero 16) piano primo";

Che dalla rubrica "DIA" relativa al periodo 2011-2012 nel 2011 al numero d'ordine 161, prot.11809 del 15.06.2011 risulta registrata la CIL a nome di XXXXXXXXXXXXX per "rete metallica e paletti in legno" che in tale registro risulta appuntata la seguente nota "attività libera no";

Si allegano estratti dei registri.

Si rilascia in carta semplice a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti.

Successivamente, attesa la certificazione innanzi riportata e ritirata a mano dallo scrivente esperto presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano in data 15/06/2023, il sottoscritto, per una migliore e più esaustiva ricerca in merito alla regolarità edilizia del bene staggito, inoltra a mezzo P.E.C. in data nuova istanza di accesso agli atti, accolta con protocollo n.21366 del 31/07/2023, richiedendo tra l'altro, se presso l'archivio dell'UTC di Ottaviano (NA) fossero presenti pratiche edilizie e/o autorizzazioni inerenti il bene staggito e/o il fabbricato che lo contiene (Vedi All.2.4). In data 31 agosto 2023, previo appuntamento, mi recavo presso l'UTC di Ottaviano (NA) e mi veniva consegnato a mano copia dell'Autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXX (XX) il XXXXXXX ed ivi residente alla Via Vecchia Sarno n.13, per i "Lavori di manutenzione straordinaria (ripristino facciata) all'immobile sito in Via Vecchia Sarno n.13, individuato in catasto al Foglio 8, Particella 112". La presente richiesta di autorizzazione, presentata al protocollo n.8201 del 02/06/1981 consta di un rilievo fotografico del fabbricato alla data del mese di giugno dell'anno 1999, e, di una breve relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, in cui lo stesso descriveva l'esternamente il fabbricato nel suo complesso "in uno stato precario, e pertanto si presenta la necessità della esecuzione dei seguenti lavori:

- spicconatura di residui di vecchi intonaci;
- rifacimento su tutte le pareti esterne di nuovi intonaci eseguiti con arriccio, abbozzo e ultimo strato di polvere di marmo;
- pitturazione esterna;

Nella suddetta richiesta, di cui all'autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999, non sono allegati planimetrie catastali o grafici dello stato dei luoghi, tuttavia, l'allegato rilievo fotografico, confrontato con gli atti notarili di provenienza remota e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, dimostrano inconfutabilmente che sino al giugno 1999, l'accesso all'attuale appartamento staggito era consentito grazie ad una scala in muratura scoperta composta di due rampe appoggiata alla muratura esterna del fabbricato che, collegava l'attuale zona del cortile comune al piano terra con l'area scoperta (loggia) al primo piano antistante l'ingresso al bene staggito (Vedi All. 2.4 – Autorizzazione edilizia n°56 del 29/07/1999). Attualmente, la suddetta scala di accesso all'appartamento staggito, risulta completamente tompagnata e coperta superiormente con

creazione di nuova volumetria, nella stessa sono state create n. 2 bucatore (Vedi All. 3.3). Inoltre, la stessa loggia esterna scoperta sino al giugno 1999, risulta essere stata all'oggi anch'essa interamente tompagnata, ricavando anche qui nuova cubatura utilizzata per l'attuale ambiente cucina, con apertura di ulteriori n.2 bucatore (finestre) ricavate nella tompagnatura dello stesso ambiente (Vedi All.3.1 ed All.3.3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo scrivente esperto, sulla scorta della documentazione sopra riportata, atteso che per il bene staggito non sono state rilasciate concessioni e/o licenze edilizie atteso che l'impianto originario E' stato edificato in periodo ante 1942, visti gli esiti delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ottaviano, ha dovuto effettuare un'accurata ricostruzione dei dati catastali e dei vari passaggi di proprietà del bene staggito, grazie all'ausilio degli atti di provenienza remota ultraventennale, partendo dall'atto di compravendita per Notar Russo Maurizio, repertorio n. 828 del 18/09/1958, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 20/09/1958 ai nn. 31254/22802 e del successivo atto di divisione e vendite per Notar De Michel Antonio, repertorio n. 2145 del 27/07/1978, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 02/08/1978 ai nn.17656/16254, da cui, si evince che, la consistenza dell'appartamento al primo piano oggetto di procedura era originariamente composta di n.1 (dico uno) vano (Vedi All. 2.2 ed All. 2.7 e 2.8).

A far data dal 27/05/1993, a seguito di presentazione di nuova scheda catastale per AMPLIAMENTO, in atti dal 11/12/1998 PF/98 (n. 13833.1/1993) la consistenza dell'appartamento staggito al primo piano E' mutata, passando da n.1 (dico uno) a n.4 (dico quattro) vani (Vedi All.2.2). Non E' stata rinvenuta presso il Comune di Ottaviano pratica edilizia inerente il suddetto ampliamento dei vani nell'appartamento staggito (Vedi All. 2.4).

Successivamente, con VARIAZIONE del 23/06/2008, Pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008, a seguito di VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 40610.1/2008), ovvero l'attuale scheda catastale presente e reperibile telematicamente in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali (Vedi All.2.2).

L'accesso eseguito presso i luoghi staggiti, come già riportato innanzi, ha evidenziato che l'attuale stato dei luoghi risulta non conforme alla scheda catastale presente in atti, ovvero alla Pratica n. NA0562021 in atti dal 23/06/2008 (Vedi All. 2.2).

Lo scrivente esperto, al fine di avere un quadro più chiaro ed esaustivo sotto l'aspetto della consistenza del bene e della legittimità, ha eseguito ulteriori indagini anche presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, al fine di reperire copia delle schede catastali storiche, ovvero precedenti all'attuale scheda catastale rinvenuta telematicamente presso la banca dati. L'esito delle indagini E' stato purtroppo negativo (Vedi All. 2.2 – Vedi mail in risposta inviata in data 28/07/2023 dall'Archivio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Servizi Catastali).

Lo scrivente ha effettuato indagini anche presso il SIT della Città Metropolitana di Napoli con istanza inoltrata al protocollo n°99206 del 20/06/2023, al fine di reperire ortografie, dati aerofotogrammetrici, satellitari e catastali del bene oggetto di procedura che potessero in un certo qual modo mettere in evidenza, attraverso la variazione della sagoma del fabbricato, il periodo in cui sono stati effettuati i lavori di ampliamento dell'appartamento comprensivi della chiusura a mezzo tompagnatura a tutta altezza della vecchia scala di accesso. Il SIT con propria pec del 22/06/2023 protocollo n°100603 inviava la documentazione in proprio possesso, come da elenco fornito a firma del dirigente della struttura, dalla visione e studio della stessa, non E' stato possibile risalire con assoluta certezza al periodo in cui sono stati effettuati i richiamati lavori di ampliamento (Vedi All. 2.9).

Tutto ciò innanzi relazionato, lo scrivente esperto, dal confronto dello stato dei luoghi rinvenuto nel corso dell'accesso peritale eseguito in unisono al custode Dott. Enzo Sorvino (Vedi All.2.1) con:

- la (scarna) documentazione inerente i titoli edilizi rinvenuti presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano (Vedi All. 2.4);

- la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali, tenuto conto che non E' stato possibile reperire la scheda catastale storica dell'appartamento presso l'Archivio Storico del Catasto di Napoli (Vedi All. 2.2);

- la lettura degli atti notarili di provenienza ultraventennale (Vedi da All.2.5 sino ad All. 2.8);

- la documentazione fornita dal SIT della Città Metropolitana di Napoli (Vedi All.2.9);

ha potuto appurare ed accertare che, sono stati realizzate in epoca successiva al 1 settembre 1967 (Legge n.765/1967), opere edilizie che hanno comportato un aumento di volume, di superficie, realizzazione di nuovi solai intermedi e di copertura, una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di nuove bucaure negli attuali prospetti del fabbricato, tutti realizzati in totale difetto di provvedimenti autorizzativi. Detti interventi, non rientrano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, Legge n.47 del 1985 o dell'art.46, comma 5, d.P.R. n.380 del 2001 (già art. 17, comma 5. Legge n. 47 del 1985), in quanto le ragioni del credito più antiche risalgono alla notifica dell'atto di pignoramento ad entrambi avvenuto in data 16/06/2022, le opere realizzate riguardano:

- la scala di accesso al bene staggito, in pietra naturale È stata completamente modificata, ampliando il ballatoio intermedio tra la prima e la seconda rampa, con realizzazione di solaio di calpestio con relativa sovrastante pavimentazione, oltre alla realizzazione di un ulteriore solaio di copertura ove un tempo preesisteva la loggia esterna scoperta che fungeva da smonto della vecchia scala in muratura. Inoltre, si È tompagnata l'intera scala, ottenendo una cassa scala coperta in sommità da solaio di copertura, oltre alla realizzazione di n. 2 bucaure (finestre) nella stessa tompagnatura della cassa scala;

- la preesistente loggia esterna in muratura al primo piano, E' stata completamente trasformata con realizzazione in ampliamento di solaio che funge attualmente da copertura della cassa scale, inoltre, la tompagnatura completa di tale zona con realizzazione superiore di solaio di copertura, ha creato ulteriore aumento di superficie e volume, permettendo di ricavare l'attuale ambiente cucina, inoltre, nella zona tompagnata dell'ambiente sono state aperte n.2 bucaure (finestre);

- nell'anno 1993 E' stata presentata in Catasto una nuova scheda per ampliamento dell'appartamento da 1 vano a 4 vani, non E' stato rinvenuto titolo edilizio idoneo presso l'UTC di Ottaviano (NA);

- lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale, risulta difforme rispetto alla scheda catastale presente in atti, E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzazione di nuove tramezzature e ricavo di nuovi ambienti. Non E' stato possibile reperire schede catastali storiche antecedenti l'ultima rinvenuta, come da certificazione rilasciata dall'Archivio Storico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali, il che determina oltre all'incertezza per quanto attiene la regolarità edilizia, un'ulteriore incertezza per quanto attiene la regolarità catastale del bene staggito. Tali fattori saranno debitamente tenuti in conto in fase di stima del bene (Vedi All. 3.4).

Atteso tutto quanto innanzi relazionato, per la realizzazione di nuovi solai, l'aumento di volume e la modifica della sagoma originaria del fabbricato con ricavo di nuove bucaure nella stessa, lo scrivente esperto precisa che, per la loro legittimazione, atteso lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ottaviano (NA), atteso che il Comune di Ottaviano E' inserito nella "zona rossa" (vedi paragrafo precedente "Normativa Urbanistica), **le opere eseguite senza alcuna autorizzazionee/o permesso edilizio, non sono sanabili**, pertanto, bisognerà in primis, provvedere ad eseguire le demolizioni di tutte quelle opere abusive innanzi richiamate, ovvero:

- Taglio e demolizioni solaio di copertura e calpestio con relativa pavimentazione (ampliamento su ballatoio scale);

- Demolizione di murature di tamponamento della cassa scala e dell'ambiente cucina ricavato al primo posto in sostituzione di una precedente loggia scoperta;

- Rimozione infissi interni ed esterni delle bucaure della cassa scala realizzata e dell'ambiente cucina, in numero totale di quattro;

- Analisi chimica dei materiali di risulta;

- Carico e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta;

Inoltre, a mezzo di tecnico abilitato, bisognerà presentare presso l'U.T.C. del Comune di Ottaviano (NA) una pratica tecnica, ovvero una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di inizio attività) per riduzione spontanea in pristino, atta alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi originario,

oltre ad altra S.C.I.A. per la diversa distribuzione degli ambienti interni. Per cui, bisogna tenere in debita considerazione i diritti dovuti al Comune di Ottaviano (NA) per la presentazione della n. 2 pratiche, (S.C.I.A.), delle eventuali sanzioni previste, oltre all'onorario professionale per il tecnico abilitato che fungerà da progettista e direttore dei lavori da eseguirsi.

Lo scrivente esperto da un calcolo di massima eseguito, ritiene che per l'esecuzione delle opere innanzi riportate, comprensive dei diritti dovuti al Comune di Ottaviano (NA) per la presentazione delle n. 2 S.C.I.A., delle eventuali sanzioni amministrative, delle competenze tecniche occorrenti per il tecnico abilitato, oltre ad eventuali ulteriori adempimenti tecnici richiesti eventualmente dallo stesso Comune di Ottaviano (NA), occorrono non meno di **10.000 (dico diecimila) euro**. Tale somma, insieme alle altre occorrenti per la presentazione di nuovo Do.c.fa (planimetria catastale ed aggiornamento della visura catastale), oltre a quella occorrente per la redazione dell'APE, andranno opportunamente decurtate dalla stima finale del bene. Inoltre, attesa sia l'incertezza catastale che, quella inerente la regolarità edilizia del bene staggito, sarà applicato un opportuno coefficiente riduttivo in fase di stima del bene, con il quale, lo scrivente esperto, ritiene che sia ampiamente contenuto anche qualsiasi altro costo che debba rendersi necessario per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene staggito (Vedi All. 3.4).”.

Per ogni altra informazione si rimanda al testo integrale della perizia pubblicata sul PVP e siti Internet di seguito indicati e depositata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale di Nola.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile pignorato risulta libero.

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO **CON MODALITA' TELEMATICHE** **- CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA -**

La vendita avrà luogo innanzi il Professionista delegato, presso il suo Studio **in Napoli alla Via Toledo 429, il giorno 28.05.2024 alle ore 15.00 e seguenti.**

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo 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.

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal **Ministero della Giustizia** reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno 27.05.2024.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **EDICOM FINANCE S.R.L.**;

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

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Enzo Sorvino.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a)** i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 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'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), **con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, 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**, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e)** la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati 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 e del coniuge in comunione legale dei beni;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al procuratore legale che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto).

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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato 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 accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si precisa che:

A) esclusivamente 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 si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato enzo.sorvino@odcecnapoli.it

B) 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 intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura NON INFERIORE al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario "CAUZIONI"** intestato alla procedura **(Tribunale Nola Proc. Esec.n. 168/2022 RGE)** acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice **IBAN IT41C 01005 03400 0000 0001 5810**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.garavirtuale.it. 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.

Nello specifico le **buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate**; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali). **Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA 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 ed 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 salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., 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** si procederà:

- a)** in primo luogo ed **IN OGNI CASO** alla gara ex art.573 c.p.c. **con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta**, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;
- b)** in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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 13.00 del giorno 4.06.2024** (coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha 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 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di tre ore);
- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.**

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; Cass., n. 18421 del 2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- A) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 168/2022".**
- B) o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – vendita" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 168/2022) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso**

l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA - vendita"

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.

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

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare un importo pari al **venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.**

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 168/2022".**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 168/2022 RGE) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – spese"**

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. **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 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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore 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 conseguentemente: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario nonché: c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. 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.

2. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se

occulti, non conoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3. Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.

4. **Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli** (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

5. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta. E' possibile corrispondere il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.

6. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle edificazioni abusive, circa le quali, se ricorrono le condizioni previste per il rilascio della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 co. 6 L. 47/1985.

7. L'acquirente dell'immobile, facente parte di un condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., resta obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- sul portale del Ministero di Giustizia denominato **Portale delle vendite pubbliche**.
- pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it) almeno 45 giorni prima dalla data fissata per la vendita; La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web www.tribunale.nola.giustizia.it;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet* immobiliari privati (www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it), almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
- mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso riproduzione dello stesso **in n. 500 volantini ad uso della pubblicità**

commerciale distribuiti, almeno **20 (venti) giorni** prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

- mediante la pubblicazione di *Virtual Tour* 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi).

Istanza liberazione dell'immobile pignorato occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

Per ogni informazione rivolgersi al custode e professionista delegato (081-19575035) ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c. p. c devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

Napoli, 21.02.2024

Il professionista delegato
Dott. Enzo Sorvino