

TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI NORD

III Sezione Civile

AVVISO di VENDITA

- Vendita con Modalità Telematica-

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

- Visto l'ordinanza di delega resa in data 29 aprile 2022 G.E. dott.ssa Paola Caserta;
- letti gli atti della procedura esecutiva n. 405/2015 R.G.E. "Banca del Lavoro Spa contro", esperita giusto atto di pignoramento depositato con repertorio n. 4961 del 21/02/2012 all'UNEP Tribunale Napoli Nord, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 28.05.2012 ai nn. 16968/22043;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c. Preso atto del visto reso dal G.E. in data 09.12.2022. visto la decadenza dell'aggiudicatario nella vendita, da ultima svoltisi in data 08.11.2023, stante il parere favorevole del creditore ipotecario volto a replicare la vendita allo stesso prezzo (già ribassato) dell'ultimo esperimento. **Reitera la tentata vendita (3° esperimento)**

AVVISA

- **che il giorno 06/febbraio/2025 alle ore 16,00** e seguenti **si procederà a vendita senza incanto modalità telematica** (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

BENI IN VENDITA

Lotto unico

Diritto pieno intera proprietà dell'immobile di antica costruzione, in pessime condizioni manutentive, sito nel Comune di Arzano (NA) alla via Zanardelli n. 56 (cinquantasei) e precisamente: - appartamento con sviluppo su due livelli, al piano terra composto da ingresso, piccolo bagno, due vani ed annessa area scoperta, al primo piano composto da solaio allo stato grezzo (realizzato abusivamente), unico vano allo stato grezzo ed annesso piccolo balcone, censito in Catasto Fabbricati Comune di Arzano foglio 6 p.lla 1085 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, vani 5, R.C. Euro 284,05, piano T-1.

La data certa di realizzazione delle porzioni immobiliari non è definibile e per quanto dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita in favore del debitore esecutato risultano essere state edificate prima del 1° settembre 1967. L'originaria porzione di fabbricato del bene pignorato è certamente di antica costruzione, la cui epoca di prima edificazione è databile in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/42. Relativamente alla complessiva diversa consistenza del bene rispetto a quanto indicato nell'atto di compravendita e a quanto rappresentato nell'attuale planimetria catastale del bene staggito, per intervenute modifiche edilizie consistenti in demolizioni e nuove edificazioni - ovvero gli interventi inerenti la diversa distribuzione interna, l'assenza di parte del fabbricato rappresentato nella planimetria catastale ed in luogo di tale porzione mancante la presenza di una porzione di solaio allo stato grezzo, accessibile mediante scala scoperta - non sono emersi elementi utili atti a determinarne l'epoca di realizzazione. Sono stati realizzati certamente in data successiva all'originaria costruzione e si può solo ipotizzare che siano stati compiuti in data successiva all'atto di aggiornamento catastale e di vendita in favore del debitore esecutato. Per il bene pignorato non risulta agli atti del Comune di Arzano alcun titolo autorizzatorio urbanistico- edilizio per la sua edificazione.

Non risultano provvedimenti sanzionatori. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica.

A parere dell'esperto non sarà possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985 e ss. mm. e ii., non sarà possibile presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., sarà possibile recuperare la conformità urbanistico edilizia del bene staggito mediante demolizione delle parti di immobile edificate in ampliamento, ripristino igienico/funzionale e ripristino del collegamento verticale tra piano terra e primo all'interno del volume urbanisticamente conforme.

In danno del debitore esecutato è stata espropriata la piena ed intera proprietà. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Il bene oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Arzano al foglio 6, p.lla 1085, sub 3. Vi è rispondenza tra i dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Confinante con via Giuseppe Zanardelli, con androne e corte comune, con immobile alieno censito al catasto terreni foglio 6 particella 696, con immobile alieno censito al catasto terreni foglio 6 particella 1323.

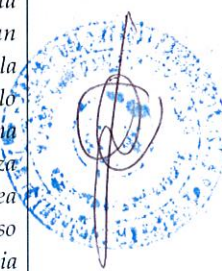
Descrizione del Cespite

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

"... Il fabbricato di cui è parte il bene subastato è sito in pieno centro storico del Comune di Arzano e dista 300 m circa dalla sede del Comune. L'area è in zona pianeggiante, è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale con edifici pluripiano, di intervento privato, di media e pregevole qualità architettonica. L'impianto urbano è su maglia irregolare. Questa zona è caratterizzata dalla presenza altresì di attività commerciali e di svago, uffici e attività di servizi. Il fabbricato dell'immobile pignorato è parte di un insieme di edifici disposti, senza soluzione di continuità, nella quinta urbana del costruito storico di via Zanardelli. Il blocco edilizio in cui vi è il bene staggito è di forma irregolare.

Lo stabile, a destinazione d'uso residenziale, la cui epoca di costruzione è presumibilmente antecedente agli anni '40, rientra nella tipologia edilizia della "casa a pseudoschiera". Il fabbricato, distribuito su due livelli, non è dotato di ascensore. Gli accessi all'unità staggita sono due, il primo dalla via Zanardelli, il secondo dall'androne comune ad altre unità immobiliari aliene. L'edificio, di ordinaria qualità architettonica si presenta in pessime condizioni manutentive, è stato realizzato con struttura portante in muratura, ha le facciate parzialmente intonacate, il balcone aggettante su via Zanardelli ed il tetto piano. Ha un grado di finitura pessimo e necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria.

Il debitore esecutato in forza dell'atto di vendita in suo favore ha acquistato l'immobile "facente parte del fabbricato sito in Arzano alla via Zanardelli n. 56 (cinquantasei) e precisamente: - appartamento sviluppantesi su due livelli, costituito da un vano ed accessori, con annesso giardino al piano terra e da due vani e bagno al piano primo". Oggetto di espropriazione come indicato nell'atto di pignoramento è l'"appartamento sviluppantesi su due livelli, costituito da un vano ed accessori, con annesso giardino al piano terra e da due vani e bagno al primo piano". In sede di sopralluogo si è riscontrata una complessiva diversa consistenza del bene rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento e a quanto rappresentato nell'attuale planimetria catastale del bene staggito, per intervenute modifiche edilizie consistenti in demolizioni e nuove edificazioni. Nella fattispecie, si è riscontrata la diversa distribuzione interna, l'assenza di parte del fabbricato rappresentato nella planimetria catastale ed in luogo di tale porzione mancante la presenza di una porzione di solaio allo stato grezzo, accessibile mediante scala scoperta (realizzati abusivamente). Parte di detto solaio e l'intera scala scoperta di collegamento ricadono su un bene distinto in catasto con diverso identificativo catastale ed intestato ad altra ditta, ovvero sulla particella 696 di aliena proprietà. All'attualità il piano primo del bene staggito è raggiungibile solo attraverso il citato solaio ed alla scala scoperta che, come anzidetto, ricadono sulla particella 696 di aliena proprietà. In adiacenza al fabbricato pignorato, posta a nord dello stesso, vi è un'area di pertinenza esclusiva. Per le anzidette modifiche edilizie, l'area attualmente è coperta dal solaio (abusivo). Quest'area è unita, senza soluzione di continuità, al bene in parte destinato a giardino distinto in catasto con diverso identificativo catastale ed intestato ad altra ditta, ovvero la particella 696 di aliena proprietà. Su via Zanardelli vi è il primo accesso al bene pignorato, mentre il secondo, superato l'androne comune, è accessibile dalla corte comune ad altre unità immobiliari aliene ed è ubicato a destra per chi entra.



Il secondo ingresso immette nell'area coperta esclusiva. L'immobile, con sviluppo su due livelli, è quindi composto al piano terra da piccolo ingresso, piccolo bagno, un vano destinato a cucina pranzo ed un vano destinato a camera da letto, con annessa area esterna pertinenziale, al primo piano da solaio praticabile (realizzato abusivamente), unico grande vano allo stato grezzo ed annesso piccolo balcone. Al vano al primo piano si accede attraverso la scala scoperta ed il solaio praticabile. Parte del solaio praticabile e l'intera scala scoperta ricadono sulla particella 696 di aliena proprietà. Gli ambienti abitabili sono areati e discretamente illuminati. Gli affacci sono a sud ed a nord, il piccolo bagno ha luce dal lato ovest. Lo stato di conservazione interno è pessimo con finiture datate e mediocri al piano terra mentre al piano primo è allo stato grezzo, privo di impianti e finiture. Indispensabili sono da compiere importanti interventi di manutenzione straordinaria al fine del recupero igienico/funzionale del bene pignorato.

Porta di accesso. La porta d'ingresso di via Zanardelli è in alluminio e vetrocamera con persiane esterne in ferro a battenti; la porta che immette nell'area coperta esclusiva è in legno con cancello esterno in ferro. La chiusura avviene con serratura di sicurezza, in discrete condizioni.

Infissi interni ed esterni. Le porte interne sono in legno e datate una fatiscente ed una in discrete condizioni. La finestra della cucina è alluminio e vetrocamera con persiane esterne a battenti in buone condizioni di conservazione.

Pavimenti e rivestimenti. Tutti i pavimentati sono in piastrelle di ceramiche, le pareti del bagno e quella attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle a mezz'altezza. Lo stato di conservazione è mediocre.

Murature. Le pareti di tutti gli altri ambienti sono rifinite con intonaco civile per interni in generale condizione di scarsa conservazione.

Soffitti. I cieli sono rivestiti con intonaco civile per interni in scarse condizioni di conservazione. Il soffitto dell'ingresso non è intonacato.

Apparecchi sanitari. Nel bagno vi sono una tazza w.c. con cassetta a vista, una doccia senza piatto, il tutto in pessime condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- elettrico a vista
- idrico-sanitario.

Il computo della **superficie commerciale** è determinato in base alle consistenze rilevate in sede di sopralluogo ricomprese nei limiti catastali della particella pignorata. **Totale Superficie commerciale 119,00 mq.** (Cfr. Elaborato peritale reso pag. 12 e seg.)

RIFERIMENTI CATASTALI, CONFORMITÀ e Destinazione Urbanistica (estremi della concessione edilizia)

La planimetria a pag.8 e seg. dell'elaborato reso dall'esperto estimatore, specifica analiticamente tutti gli spazi che compongono il bene pignorato.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano (NA). **Dati identificativi: foglio 6, p.lla 1085 sub. 3. Dati di classamento: categoria A/4, classe 3, 5 vani, Rendita 188,51.**

Indirizzo: Via Giuseppe Zanardelli n. 56, **piano:** T-1

Dagli accertamenti fatti dall'esperto, non si riscontrano difformità dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento ed in quello della nota di trascrizione e tra di loro con le risultanze catastali che si riportano qui di seguito. In ordine alla cronistoria catastale e alle difformità catastali l'esperto testualmente riferisce:

" omissis ...

L'unità immobiliare censita foglio 6, particella 1085 sub. 3 deriva dalla fusione della particella 1085 sub. 1 e particella 1085 sub. 2. Variazione registrata col numero 12248.1/2006 il 27/02/2006 protocollo n. NA0111339 in atti meccanografici del catasto dal 27/02/2006 avente causale fusione-diversa distribuzione degli spazi interni. Le unità immobiliari censite con particella 1085 sub. 1 e particella 1085 sub. 2 conserva tale identificativo catastale sin dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati del 30/06/1987. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi rilevati dall'esperto in ordine a - diversa distribuzione interna al piano terra e primo; assenza di parte del fabbricato rappresentato nella planimetria catastale ed in luogo di tale porzione mancante presenza di un solaio allo stato grezzo.



Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario modificando la categoria mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati. I costi inerenti i dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione)" (Cfr. Elaborato reso pag. 13 e seg.)

... omissis

Nell'atto di compravendita del 11/04/2006, rogato dal notaio Antonio De Luise, repertorio n. 24394 raccolta n. 8983+1, trascritto il 13/04/2006 ai nn. 26543/13998 presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, a favore del debitore, nella parte relativa alle conformità urbanistiche, è scritto che "l'unità immobiliare oggetto del presente atto, in uno al fabbricato di cui è parte, è stata costruita in data anteriore al di 1 settembre 1967. Omissis che quanto in oggetto non ha subito alcuna modifica di struttura o di destinazione comportante l'obbligo di richiedere preventiva autorizzazione amministrativa né altre modifiche suscettibili o meno di sanatoria in virtù della citata legge 47/1985 e successive disposizioni di modifica" (copia del titolo in Allegato D).

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dallo scrivente in data 21/11/2019 a mezzo pec, il dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio della Città di Arzano in data 26/11/2019 ha certificato (certificato in Allegato G):

"Verificati gli atti di ufficio, si rende noto che, relativamente al fabbricato sito alla via Zanardelli n. 56 piano terra/primo, presso quest'Area nulla è stato reperito relativamente a titoli edilizi ed eventuali sanzioni comminate ai proprietari. Altresì, tenuto conto di quanto richiesto, si rende noto che, il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 519 del 27/10/2009, è stato dichiarato inefficace con Sentenza del Tribunale Amministrativo Regione Campania n. 0103/2011 del 04/03/2011, e che lo strumento urbanistico vigente è il Programma di Fabbricazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 256 del 26/11/1976 a ratifica di determinazione della Giunta Provinciale in relazione al Piano di Fabbricazione e la zona urbanistica di riferimento, ove ricade il fabbricato oggetto di CTU, rientra in zona 'A' – zona del centro urbano esistente, come normata dall'art. 5 delle norme tecniche di attuazione approvate unitamente al Programma di Fabbricazione, questo consultabile sul sito istituzionale dell'Ente. Inoltre, quest'Area rende noto che il territorio del Comune di Arzano non risulta vincolato in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico etc, come peraltro, non risulta, il fabbricato di che trattasi, insistere su suolo demaniale e per lo stesso non risultano emessi decreti di demanialità". All'articolo 5 delle vigenti norme tecniche di attuazione della Città di Arzano è scritto: "La zona del centro urbano esistente viene divisa in zona A) e B). Omissis. Il P.R.G. ed i piani particolareggiati disciplineranno, con apposita normativa gli interventi nella zona A), ove, fatte salve le iniziative a carattere sociale e di attrezzature, è vietato ogni mutamento edilizio. È ammesso intervento solo per motivi di sicurezza nei fabbricati fatiscenti e per tutto ciò che concerne l'incolumità pubblica" (Cfr. **Elaborato reso Evidenze pag.18**).

Piena proprietà cespite immobiliare, in Arzano (NA) alla via Zanardelli n. 56. Trattasi di **appartamento** con sviluppo su due livelli, al piano terra composto da ingresso, piccolo bagno, due vani ed annessa area scoperta, al primo piano composto da solaio allo stato grezzo (realizzato abusivamente), unico vano allo stato grezzo ed annesso piccolo balcone. **Totale Superficie commerciale 119,00 mq**, censita in Catasto Fabbricati comune di **Catasto Fabbricati Comune di Arzano foglio 6 p.lla 1085 subalterno 3**, categoria A/3, classe 2, vani 5, R.C. Euro 284,05, piano T-1 **in ditta al debitore esecutato**.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA e Sanabilità.

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta al **Quesito**, pag. 19 e seg. riferisce: " ... Da quanto certificato dal Comune e dalla documentazione ipocatastale riguardante il bene staggito si evince quanto segue.

La data certa di realizzazione delle porzioni immobiliari non è definibile e per quanto dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita in favore del debitore esecutato risultano essere state edificate prima del 1° settembre 1967.



L'originaria porzione di fabbricato del bene pignorato è certamente di antica costruzione, la cui epoca di prima edificazione come si può desumere dalla tipologia strutturale e per il tipo di materiali impiegati, è databile in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/42, legge che per prima ha imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili.

Relativamente alla complessiva diversa consistenza del bene rispetto a quanto indicato nell'atto di compravendita e a quanto rappresentato nell'attuale planimetria catastale del bene staggito, per intervenute modifiche edilizie consistenti in demolizioni e nuove edificazioni – ovvero gli interventi inerenti la diversa distribuzione interna, l'assenza di parte del fabbricato rappresentato nella planimetria catastale ed in luogo di tale porzione mancante la presenza di una porzione di solaio allo stato grezzo, accessibile mediante scala scoperta – non sono emersi elementi utili atti a determinarne l'epoca di realizzazione. Sono stati realizzati certamente in data successiva all'originaria costruzione e si può solo ipotizzare che siano stati compiuti in data successiva all'atto di aggiornamento catastale e di vendita in favore del debitore esecutato. Per il bene pignorato non risulta agli atti del Comune di Arzano alcun titolo autorizzatorio urbanistico- edilizio per la sua edificazione. Non risultano provvedimenti sanzionatori. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica.

Per gli abusi riscontrati non sarà possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985 e successive modifiche. Infatti il comma citato permette la presentazione di domanda in sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge. L'ultimo condono, di cui al decreto legge n. 269/2003, è entrato in vigore il 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale n. 229 - Supplemento Ordinario n. 157¹). Il titolo esecutivo posseduto dal procedente è il mutuo ipotecario del 11/04/2006, rogato dal Notaio Antonio De Luise di Napoli, rep. n. 24395, racc. n. 8984+4, iscritto il 13/04/2006, al n. 9140.

Quindi, le ragioni del credito sono ascrivibili all'anno 2006, data successiva all'entrata in vigore del decreto legge dell'ultimo condono (2 ottobre 2003). Ne discende che l'aggiudicatario non potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata legge. Dal punto di vista urbanistico, gli interventi di aumento di volumetria, di superficie utile, di modifica dei prospetti e di ristrutturazione, per essere realizzati necessitano, in via ordinaria, di permessi di costruire. In difformità dai permessi di costruire, è possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985, per i motivi di seguito illustrati. Il summenzionato articolo, abrogato dall'articolo 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 46 dello stesso D.P.R., al comma 5 recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In aggiunta l'articolo 36 (Accertamento di conformità) dello stesso D.P.R. n. 380 del 2001, al comma 1 recita: "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". Per gli abusi riscontrati non si ha la data certa di realizzazione, tuttavia è plausibile ipotizzare che gli interventi siano stati realizzati in un periodo di tempo che va dal 27/02/2006 (data di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale) alla data del sopralluogo dello scrivente.

Stante la vigente normativa urbanistica comunale gli abusi riscontrati non sono compatibili con le norme per l'area in cui ricade il bene pignorato. In definitiva, a parere dell'esperto, l'aggiudicatario non potrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. per recuperare la conformità urbanistico edilizia del bene staggito.



¹ fonte: <http://www.parlamento.it/parlam/leggi/decreti/03269d.htm>

Alla luce di tutto quanto sopra, l'aggiudicatario potrà conseguire la conformità urbanistica mediante la demolizione delle parti di immobile edificate in ampliamento, il ripristino igienico/funzionale ed il ripristino del collegamento verticale tra piano terra e primo all'interno del volume urbanisticamente conforme (alias realizzazione di una scala). Pertanto si decurterà il valore di stima di un importo forfettario, corrispondente orientativamente ai costi per l'intervento a farsi (si veda il paragrafo "Adeguamenti del valore di mercato" della presente relazione).

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

PROVENIENZA

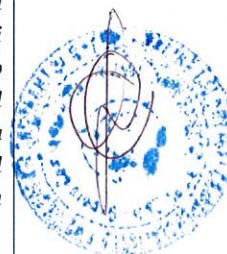
In ordine alla provenienza del compendio immobiliare pignorato, l'esperto estimatore, in risposta a pag. 15 e seg. dell'elaborato peritale reso, riferisce: omissis

In forza dei seguenti Atti e Fatti:

Storicamente, in senso cronologico vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo ai debitori eseguiti, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **atto di compravendita** del 11/04/2006, rogato dal notaio Antonio De Luise, repertorio n. 24394 raccolta n. 8983+1, **trascritto il 13/04/2006 ai nn. 26543/13998** presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, **a favore di Omissis, contro Omissis, beni:** "piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Arzano alla via Zanardelli n. 56 (cinquantasei) e precisamente: - appartamento sviluppantesi su due livelli, costituito da un vano ed accessori, con annesso giardino al piano terra e da due vani e bagno al piano primo; il tutto confinante con cortile androne e via Zanardelli. In catasto: foglio 6, particella 1085/3, cat. A/4 di 3, vani 5" (copia del titolo e nota di trascrizione in Allegato D).
- **successione di Omissis**, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Napoli in data 18/10/2002, repertorio n. 7033/4445/2, **trascritta il 20/06/2008 ai numeri 32589/20670** presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, **a favore di Omissis, beni:** 1° la quota di 50/1000 di proprietà del bene riportato nel Catasto Fabbricati del Arzano al foglio 6, particella 1085, subalterno 1, via Zanardelli 5 P.T., 2° la quota di 50/100 di proprietà del bene riportato nel Catasto Fabbricati del Arzano al foglio 6, particella 1085, subalterno 2, via Zanardelli 56 P.1. (nota di trascrizione in Allegato D).
- **successione di Omissis**, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Napoli in data 07/02/1995, repertorio n. 4225/3541, **trascritta il 30/05/2002 ai numeri 22067/16880** presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, **a favore di Omissis, beni:** 1° la quota di 1/1 di proprietà del bene riportato nel Catasto Fabbricati del Arzano al foglio 6, particella 1085, subalterno 1, via Zanardelli 56 P.T., 2° la quota di 1/1 di proprietà del bene riportato nel Catasto Fabbricati del Arzano al foglio 6, particella 1085, subalterno 2, via Zanardelli 56 P.1. (nota di trascrizione in Allegato D).

Nella trascrizione della successione di Omissis per il bene riportato nel Catasto Fabbricati del Arzano al foglio 6, particella 1085, subalterno 1 è indicata una quota di proprietà inferiore a quanto ad egli pervenuta. Nella fattispecie nella nota di trascrizione è indicata la quota di 50/1000 e non correttamente 50/100 come pervenutagli in forza della successione della madre, signora Esposito Fortuna.



Alla data del 06/12/2019 non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità di Omissis (**Cfr. Elenco delle formalità in Allegato C Elaborato Peritale reso**). Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Arzano in data 11/12/2019, è risultato che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 16/11/1991 e che gli sposi con atto del notaio Mara Carmela Zaccaria del 29/05/1995 hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni (**Cfr. Estratto in Allegato H Elaborato reso**). Dagli accertamenti effettuati per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi. Non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente procedura (**Cfr. Ispezioni in Allegato C Elaborato Peritale**). (**Cfr. Quesito pag. 20 e seg. Elaborato Peritale**)

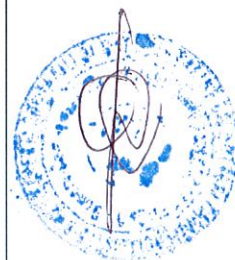
Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, pag. 16 e seg. dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

" ... omissis

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità (ispezioni in capo al debitore esecutato aggiornate al 06/12/2019 in Allegato C):

1. **Trascrizione del 10/12/2005 Reg. part.38286 Reg. Gen.69962 contro Omissis a Favore di Omissis domanda giudiziale per il trasferimento di proprietà ex art. 2932 C.C. Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli sez. dist. di Casoria repertorio 1162 del 23/05/2005.**
Nell'atto di compravendita del 11/04/2006, rogato dal notaio Antonio De Luise, repertorio n. 24394 raccolta n. 8983+1, trascritto il 13/04/2006 ai nn. 26543/13998 presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, a favore di Omissis, contro Omissis, Interviene il sig. Omissis, ed all'articolo 4 dell'atto è scritto:
"Art. 4) L a parte venditrice come in epigrafe costituita, garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi, oneri, iscrizioni, o pregiudizievoli trascrizioni ipotecarie ad eccezione della trascrizione di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica del 23.11.2005, trascritta il 10.12.2005 ai nn. 69962/38286 a favore del costituito Omissis, che la parte acquirente si impegna a cancellare a propria cura e spese. Il Sig. Omissis, in qualità di conduttore dell'appartamento in oggetto e titolare del diritto di prelazione, acconsente a che l'acquisto avvenga a favore della Sig.ra Omissis, liberando il venditore da ogni responsabilità a riguardo" (copia del titolo in Allegato D).
2. **Iscrizione del 13/04/2006 Reg. part. 9140 Reg. Gen. 2654 contro Omissis a Favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo. Pubblico Ufficiale De Luise Antonio repertorio 24395/8984 del 11/04/2006**
3. **Iscrizione del 20/02/2009 Reg. part. 1916 Reg. Gen.9268 contro Omissis a Favore di Equitalia Polis Spa ipoteca legale derivante da ipoteca ex art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs.46/99 e dal d.lgs. 193/01, Pubblico Ufficiale Equitalia Polis Spa repertorio 104670/71 del 04/02/2009**
4. **Trascrizione del 28/05/2012 Reg. part. 16968 Reg. Gen. 22043 contro Omissis a Favore di Vela Home Srl Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Napoli repertorio 4961 del 21/02/2012.** Il pignoramento è stato iscritto al n. 498 del ruolo generale dell'esecuzione dell'anno 2012 del Tribunale di Napoli. La procedura esecutiva è stata estinta e cancella in data 12/03/2014.
5. **Trascrizione del 11/06/2015 Reg. part. 16387 Reg. Gen. 20587 contro Omissis a Favore di Vela Home Srl Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario repertorio 3484 del 01/04/2015.**



Non c'è riconoscimento di vincoli di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico**, né di **vincolo idrogeologico**.

Non risulta costituito condominio.

Il tutto come pervenuto all' esecutato con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dell'Arch. Fabio Luongo, depositata in atti cui si rinvia, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Spese di Gestione, manutenzione e condominiali

In ordine alla gestione condominiale rileva che non vi è costituzione di condominio, sicchè non vi sono oneri condominiali da sopportare.

Stato di Occupazione dell'immobile

All'attualità l'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato in uno al suo nucleo familiare.

Prezzo a base d'asta e Offerta Minima

Il prezzo a base d'asta ribassato (1° ribasso), al netto delle riduzioni proposte dall'esperto per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e delle difformità urbanistiche riscontrate, è fissato **in euro 35.175,00** (dicesi trentacinquemilacentosettantacinque/00) (Cfr. Relazione peritale in atti pag 22, 23 e seg.) L'offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata **in euro 26.381,00** (dicesi ventiseimila trecentottantuno/00).

Modalità della Vendita Telematica

Il gestore della vendita telematica è la società *Procedure gestite e servizi Srl*, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.progess-italia.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni della Vendita

Le offerte di acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale www.progess-italia.it. Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 12,00 del **giorno 05/febbraio/2025**.

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

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della **Vendita Asincrona** con le modalità telematiche di seguito indicate. La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal *professionista delegato presso il proprio studio professionale in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10*.

Offerta di Acquisto

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (www.progess-italia.it). L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, **quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**



Documenti da Allegare all'Offerta

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Pro.Ges.S. Srl Procedure Gestite e Servizi, dedicato al Tribunale di Napoli Nord aperto presso Deutsche Bank filiale di Lecco agenzia di Castello recante il seguente IBAN **IT63Y0310422903000000400014** dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attesti i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- qualora l'offerta venisse presentata per conto dell'offerente da un terzo, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (giovanni.casillo@commercialistinapolinord.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Sottoscrizione e Trasmissione dell'offerta

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

L'offerta va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

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

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



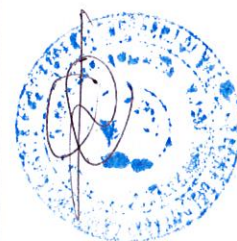
- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- c) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo PEC (posta elettronica certificata) all'indirizzo del professionista delegato giovanni.casillo@commercialistinapolinord.it;
- d) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Misura e Modalità della Cauzione

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno 20% del prezzo offerto, causa decadenza dell'aggiudicatario nell'ultimo esperimento tenutosi il giorno 08.11.2023, e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato. Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 405/2015 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il delegato referente non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che:

- a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- b) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- c) l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.



Esame delle Offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.progress-italia.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (*tramite credenziali personali*) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza/completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.progress-italia.it ;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

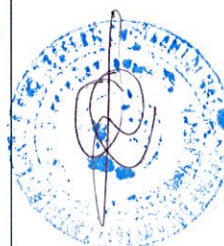
Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

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

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

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



Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (*che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso*);

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- **b1)** maggior importo del prezzo offerto;
- **b2)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- **b3)** a parità altresì di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento prezzo;
- **b4)** a parità altresì di termine per il versamento saldo prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.

c) il professionista procederà infine come segue:

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

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

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

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato in euro 1000,00

In particolare:

1. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

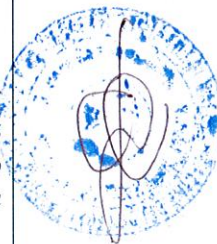
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Extra time/Prolungamento Gara:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).



Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (*ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore*); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

Saldo Prezzo

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero della procedura (*con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico*), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. N°405/2015 R.G.E."**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. In conformità delle disposizioni tracciate *ex art. 587 C.p.c.*, previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

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

Fondo Spese post-vendita

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma versata non dovesse essere sufficiente.



Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine "**Tribunale Napoli Nord Proc. Esec. N°405/2015 R.G.E.**"

oppure

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

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

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - *ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art. 17, 5° comma, ed art. 40, 4° comma, Legge 47/85 e successive modifiche.*

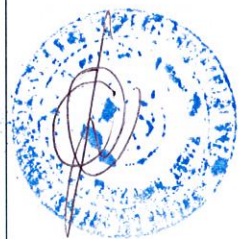
Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere *fiscale e/o tributario* derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Condizioni Generali dell'Assegnazione

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

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



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

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- c) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Modalità di visita del bene

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

Regime Fiscale della Vendita

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

Publicità Legale ed Informazioni

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

- 1) inserito sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 C.p.c., con relativi allegati, almeno 65 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sui siti internet www.progress-italia.it; www.progress-immobili.it; e www.astemagazine.com; almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicato per estratto, sul quotidiano "IL Mattino di Napoli" ediz. domenicale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 4) distribuito a mezzo riproduzione in volantini (n. 500 missive pubblicitarie), in uso alla pubblicità commerciale, almeno venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ai residenti della zona in cui è ubicato l'immobile in vendita, contenenti l'annuncio della vendita fissata.

Casoria li, 24 ottobre 2024.


Il Professionista Delegato
dott. Giovanni Casillo