

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. n.488/2017

II AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott.ssa Paola Caserta dell'11/05/2023,

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n. 132;

- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

Avvisa

che il giorno **28 gennaio 2025 alle ore 15:00** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio pignorato, costituente Lotto unico, di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il giorno 27 gennaio 2025 alle ore 23:59;**
- 2) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- 3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche della vendita asincrona indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO

LOTTO UNICO

Descrizione come da relazione di stima e relativi allegati:

Piena proprietà di appartamento sito in Afragola (NA) alla Via Torino n.41, piani 1 e 2, collegati tra loro da una scala interna. Il piano primo, adibito a zona giorno, è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, lavanderia, bagno e ripostiglio sottoscala, oltre al balcone. Nel vano soggiorno è presente l'ampia scala a due rampanti di collegamento al piano secondo.

Il piano secondo, attualmente adibito a zona notte, è composto da: ampio disimpegno, tre camere da letto, w.c., e due balconi.

L'accesso all'immobile avviene dalla porta frontale posta sul fianco Est terminale del ballatoio comune servito dall'area cortilizia del fabbricato.

La superficie commerciale globale legittima, oggetto di stima, è pari a mq **115,00**.

Confini dell'appartamento piano primo: a Nord, per aderenza verticale e affaccio diretto con via Torino; a Est, per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con altra unità immobiliare aliena fg.13, p.lla 203/P.I., per affaccio laterale con via Torino; a Sud, per aderenza orizzontale con lastrico solare fg.13, p.lla 343/P.I.; a Ovest, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune fg.13, p.lla 343/P.I. per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena fg.13, p.lla 343/P.I., per affaccio laterale con via Torino.

Confini dell'appartamento piano secondo: a Nord, per aderenza verticale e affaccio diretto con via Torino, per affaccio laterale con lastrico solare fg.13, p.lla 343/P.II; a Est, per aderenza orizzontale con lastrico solare fg.13, p.lla 203/P.II alieno, per affaccio laterale con via Torino; a Sud, per aderenza verticale, affaccio indiretto e affaccio laterale con lastrico solare fg.13, p.lla 343/P.I; a Ovest, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune fg.13, p.lla 343/P.T, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con lastrico solare fg.13, p.lla 343/P.II, per affaccio laterale con via Torino.

L'unità abitativa pignorata, articolata su due livelli collegati tra loro da una scala interna, è attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Afragola, in ditta ai debitori eseguiti per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con i seguenti dati: **Foglio 13, p.lla 343, sub.105**, cat. A/2, cl.6, vani 8, superficie catastale mq 146, totale escluse aree scoperte mq 140, r.c. € 619,75, Via Torino n.41, piano 1-2, interno 2, scala U, giusta variazione del 09.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile in oggetto è stato edificato senza titolo abilitativo e, successivamente, è stato oggetto di Domanda di Concessione edilizia in sanatoria del 30/03/1995, prot. gen. 8042, ultima da rilascio di Concessione edilizia in sanatoria ex L. 724/94 n.141/2001 del 06.08.2001, e Permesso di Costruire ex ante n.241/2001 del 05.09.2001 (sul punto v. *infra*).

Prezzo base d'asta: € 90.000,00 (novantamila/00).

Offerta Minima Presentabile: € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 2.000,00 (duemila/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Provenienza e stato di occupazione:

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione di stima con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- L'unità immobiliare pignorata risulta pervenuta ai debitori eseguiti in virtù di atto di compravendita (rep. 41659/racc. 4484) del 31.10.2006 per Notar Raffaele De Luca, trascritto a Napoli 2 il 04.11.2006 ai nn. 39430/80580 e 39429/80579, con il quale hanno acquistato, in regime di comunione legale dei beni, la *“piena proprietà dell'abitazione facente parte del fabbricato in Afragola, via Torino, già via Leutreck, n.29, oggi numero civico 41, sita al primo piano, confinante con il cortile, con proprietà (omissis), con via Torino, e con proprietà (omissis), salvi altri; riportata nel Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 343, sub.102, via Torino, già via Leutreck, n.29, scala U, piano 1, interno 2, categ. Q in corso di costruzione. Di detto immobile allo stato è eseguito il rustico e completata la copertura, per cui mancano tutte le rifiniture interne ed esterne e tutti gli impianti. Detti lavori saranno eseguiti ad esclusiva cura e spese degli acquirenti i quali richiederanno anche gli eventuali titoli abilitativi per eseguire gli stessi”*. Con il medesimo atto, hanno poi acquistato la *“piena proprietà del sottotetto termico soprastante l'abitazione sopra descritta della quale costituisce pertinenza. Detto sottotetto confina con il cortile, con proprietà (omissis), con via Torino, e con proprietà (omissis), salvi altri, ed è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 343, sub.7, via Torino, già via Leutreck, n.29, piano 2, categ. Q in corso di costruzione. Esso è allo stato rustico per cui tutti i lavori di completamento saranno eseguiti ad esclusiva cura e spese degli acquirenti i quali richiederanno anche gli eventuali titoli abilitativi per l'esecuzione degli stessi”*.

- Atto di donazione e cessione di diritti (rep. 170292/racc. 24116) del 26.07.2000 per Notar Leopoldo Chiari, trascritto a Napoli 2 il 03.08.2000 ai nn. 20124/28254, 20127/28257 e 20129/28259.

- Denuncia di successione del 18.05.1994 n.3495 vol. 9089, trascritta il 17/06/1996 ai nn.13213/17836. Accettazione tacita di eredità trascritta il 14/10/2020 ai nn. 27528/37875.

- Atto di compravendita (rep. 87508/racc. 6665) dell'11.07.1979 per Notar Leopoldo Chiari, trascritto a Napoli il 17.07.1979 ai nn. 14792/16885.

Quanto allo stato di occupazione del bene: L'immobile pignorato è occupato dai **debitori eseguiti** unitamente ai membri della loro famiglia.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Paola Miraglia, e dai relativi allegati, cui detto avviso si riporta e fa pienamente riferimento, risulta che:

- Dalle verifiche effettuate dall'esperto emerge che la verticale Nord/Est del fabbricato di pertinenza del compendio staggito è stata edificata in tre diverse fasi temporali.

Il nucleo originario della predetta verticale N/E inerente al piano terra (originari due bassi) e il cantinato al piano interrato - attuali subb.101, p.T., e 104, p. S1 - è stato edificato in centro abitato in data verosimilmente anteriore al 31 ottobre 1942.

L'esperto ha all'uopo precisato che l'anteriorità dell'edificazione del predetto nucleo originario alla data spartiacque del 31.10.1942 di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n.1150 del 17.08.1942, esula dall'obbligo di richiesta e rilascio di licenza edilizia per la legittimazione edificatoria di qualsivoglia trasformazione del suolo.

L'edificazione del piano primo su lastrico solare a copertura del predetto sub.101, p.T., per la formazione dell'unità abitativa ex sub.102, p.1 (attuale sub.105, primo piano), è frutto di edificazione abusiva consumata nella prima metà degli anni '90 del '900. Per tale intervento - opera eseguita in assenza di titolo abilitativo e in totale difformità della NTA vigente sia all'epoca della sua realizzazione che all'epoca dell'entrata in vigore del condono invocato - si è avuto il seguente iter urbanistico abilitativo ex post in sanatoria straordinaria ex L.724/94:

- **Domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 30.03.1995, protocollo generale n.8042** e protocollo del registro pubblico delle domande di concessione n.3214, corredata, nel tempo, da ogni corresponsione economica e, pertanto, in assenza di alcun vincolo ostativo ex artt. 32 e 33 L. 47/85 e s.m.i., ultimata da rilascio di **concessione edilizia in sanatoria n.141/2001 del 06.08.2001 con cui si abilita in regime straordinario l'edificazione dell'unità abitativa sub.102, p.1**, come configurata nei grafici allegati al rilascio di concessione. Il cespite è abilitato in qualità di **superficie abitativa indivisa priva di alcuno schema distributivo interno**, la cui sagoma, perimetrazione, volumetria, configurazione prospettica, altezza netta interna, altezza di piano, orientamento e confini replicano pedissequamente quanto rinvenuto dall'esperto in situ.

L'edificazione del piano secondo su lastrico solare esclusivo sub.103, p.2, a copertura del predetto sub.102, p.1, per la formazione dell'unità ex sub.7 (attuale sub.105, p.2), è frutto di edificazione solo parzialmente legittima, consumata nella prima metà del 2000.

Per l'edificazione sul predetto lastrico risulta infatti richiesto e rilasciato:

- **Permesso di costruire ex ante n.241/2001 del 05.09.2001, finalizzato alla legittimazione di un Sottotetto Termico** in osservanza del Regolamento Edilizio e della Normativa tecnica di attuazione per la zona B5.

Da verifiche effettuate dall'esperto presso l'U.T.C. del Comune di Afragola, non risultano ulteriori richieste e/o rilasci di atti amministrativi abilitativi ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi dei tre condoni L.47/85, L.724/94, L. 326/2003, per alcuna nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun ulteriore deposito sismico, preventivo o in sanatoria, al Genio Civile.

Dal **confronto tra lo stato dei luoghi ed i predetti titoli abilitativi**, l'esperto ha rilevato quanto segue:

- **In riferimento al primo piano**: sostanziale conformità di sagoma, perimetrazione, SU superficie utile interna, SNR superficie non residenziale, SC superficie complessiva, Volume abitativo lordo, accesso, confini, altezza di piano e altezza d'interpiano: sagoma e perimetrazione rilevate in situ corrispondono pienamente al sottoposto sub.101, p.T (originari due bassi terranei).

Tuttavia, **rispetto alla concessione edilizia in sanatoria che prevedeva l'assenza di distribuzioni interne, l'unità abitativa è risultata suddivisa internamente.**

Trattandosi di variazione distributiva interna, l'esperto ha previsto che è possibile sanare lo schema distributivo a mezzo **accertamento di doppia conformità ex art. 37 DPR 380/2001**, trattandosi di manutenzione straordinaria come definita dall'art.3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001, ampiamente ammessa dalla NTA per la zona B5 di pertinenza.

- **Lievissima difformità di superficie ornamentale del ballatoio Ovest**, in proprietà comune, per assenza di arretramento nella misura minima di cm 70 prevista dal REC del fianco Sud terminale, in affaccio laterale su lastrico alieno. L'esperto ha all'uopo rilevato che, pur trattandosi di area non esclusiva, lo sporto in questione, rappresentato nei grafici di sanatoria, andrà arretrato conformemente alle indicazioni del titolo abilitativo, ai fini della regolarizzazione civilistica delle distanze minime.

➤ **In riferimento al secondo piano:**

Sostanziale difformità volumetrica e destinativa per formazione di unità a destinazione residenziale interamente coperta da solaio piano (H netta d'interpiano costante H ml 2,95), **in luogo del sottotetto termico non abitativo** (H max ml 2,75 - H min 0,55 netti interni - H media ml 1,65); conseguente sfruttamento ai fini abitativi dell'intera superficie; conseguente inesistenza di abbaino e tegolato a copertura del tetto a falda;

- **Formazione di lastrico solare al piano terzo** a copertura del sub.105, piano 2, perimetrato da parapetto in muratura e guaina impermeabilizzante, accessibile da foratura del solaio medesimo, nell'area a sormonto della balconata Ovest/Sud;

- **Parziale modifica prospettica** per variazione dimensionale, derivante dalla modifica configurativa del tetto e/o eliminazione di taluni vani luce: - fronte Nord: inversione vani luce e sostanziale variazione altimetrica delle bucaure assentite; - fronte Ovest: soppressione vano luce camera letto 2 e variazione altimetrica delle bucaure assentite;

- **Parziale modifica di sagoma e incremento di superficie ornamentale delle due balconate.** In particolare: - balconata Ovest: mq 5,60 assentiti in luogo di mq 7,63 lordi rinvenuti, con aggravante aderenza dello sporto Sud al confine fondiario, in luogo del necessario arretramento di cm 70 per impedire visuali laterali su lastrico finitimo; - balconata Nord: mq 5,37 assentiti in luogo di mq 6,29 lordi rinvenuti con aggravante aderenza dello sporto Ovest al confine fondiario.

- **Difformità distributiva interna:** formazione di schema distributivo interno al sub.105, p.2, in luogo della denunciata assenza di divisione interna, finalizzato all'uso residenziale (n.3 camere da letto, n.1 bagno e ampio disimpegno) e formazione di scala interna a doppio rampante preposta al collegamento dei due livelli abitativi, dichiarata nella relazione descrittiva di accompagnamento del PdC, ma assente nei grafici corrispondenti.

L'insieme delle modifiche rinvenute, a parere dell'esperto, è ascrivibile ad un intervento maggiore di ristrutturazione edilizia con parziale implementazione volumetrica su area ornamentale esclusiva, lastrico solare sub.103, p.2, in assenza di accrescimenti plano-volumetrici.

In merito agli abusi rinvenuti, l'esperto ha previsto che:

- **Limitatamente al sub. 105, piano secondo:**

- 1) **Obbligo di demolizione dello stato dei luoghi rinvenuti e pedissequa remissione in ripristino dei luoghi assentiti da rilascio di PdC n. 241/2001, come**

meglio prescritti nella documentazione grafica e descrittiva allegata, previo ristabilimento dei seguenti presupposti:

- Destinazione tecnica, in luogo della funzione abitativa rinvenuta;
- Sagoma e volumetria risultanti dalla formazione del tetto a falda unica;
- Configurazione prospettica derivante dal ripristino della struttura altimetrica dei fronti;
- Arretramento sporti balcone dai confini fondiari ai fini della regolarizzazione civilistica delle vedute e distanze tra fondi finitimi;
- Risagomatura balconata Ovest.

2) La formazione di schema distributivo interno al sub.105, piano 2, a rigore ammesso anche per destinazione non abitativa, è in ogni caso incompatibile con la remissione in ripristino della sezione altimetrica ammessa. L'esperto ne ha previsto pertanto la **demolizione. Si conserva, invece, la scala interna di collegamento** tra i due livelli, pur descritta nella relazione di accompagnamento del P.d.C., ma assente nella relativa rappresentazione grafica; la stessa sarà oggetto di regolarizzazione all'interno di un'unica più ampia **pratica di accertamento di doppia conformità.**

- Limitatamente al sub.105, piano primo:

1) **Accertamento di doppia conformità per l'abitazione ex post in sanatoria ordinaria della difformità distributiva ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001** (a meno dell'ulteriore revisione del suo impianto distributivo da abilitare con titolo ex ante, a fronte della sottrazione di cubatura abitativa al piano secondo).

2) **Obbligo di arretramento, nella misura di cm 70** prevista dal REC, del fianco Sud terminale del ballatoio comune fronte Ovest in affaccio laterale su lastrico finitimo, per la regolarizzazione delle vedute e distanze tra fondi finitimi

In merito alle difformità riscontrate, l'esperto ha infine rilevato l'impossibilità di invocare il combinato disposto dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6, L.47/85, sussistendo solo alcuni presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero la derivazione da procedura esecutiva, la piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni e l'inesistenza di regime vincolistico specifico di inedificabilità relativa e/o assoluta imposto precedentemente e/o successivamente gli illeciti riscontrati.

Di contro, vi è l'incongruenza temporale tra il termine ultimo ammesso per l'ultimazione dei lavori e l'effettivo termine di completamento degli abusi, retrodatabile nell'ampio arco temporale compreso tra la data di rilascio del PdC del 2001 e la data di accatastamento del bene del 2008. Inoltre, le ragioni creditorie sono successive rispetto alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono del 31.03.2003.

I costi di demolizione delle porzioni illegittime e ripristino dello stato dei luoghi, e la regolarizzazione urbanistica, sono stati stimati dall'esperto in € 68.000,00 e detratti dal valore di stima del cespite.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Il terreno e il fabbricato in cui insiste l'appartamento staggito ricadono in un'area urbana semicentrale del Comune di Afragola di formazione post 900esca, a carattere prevalentemente residenziale, interna al centro abitato come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative.

In base al PRG approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.3032 del 20.06.1977, ricade in "Zona B5 Edificata e di completamento" normata dalle relative prescrizioni di zona.

Situazione catastale:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Paola Miraglia e dai relativi allegati, risulta che:

➤ L'unità abitativa pignorata, articolata su due livelli collegati tra loro da una scala interna, risulta attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Afragola, in ditta ai debitori esecutati per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con i seguenti dati: **Foglio 13, p.lla 343, sub.105**, cat. A/2, cl.6, vani 8, superficie catastale mq 146, totale escluse aree scoperte mq 140, r.c. € 619,75, Via Torino n.41, piano 1-2, interno 2, scala U, giusta variazione del 09.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

I predetti identificativi derivano da Variazione del 13.03.2008 protocollo n.NA0234963 in atti dal 13.03.2008 Fusione-Ultimazione di fabbricato urbano (n.17909.1/2008), e, precisamente dalla **fusione del sub.102**, piano 1, e **del sub.7**, piano 2, al completamento della loro edificazione.

- Il sub. 102, piano 1 (ex unità in corso di costruzione), insiste interamente sul lastrico solare di copertura dei due bassi terranei (sub.101). **Il sub. 102 risulta soppresso in data 13.03.2008** giusta variazione del 13.03.2008 protocollo n.NA0234963 in atti dal 13.03.2008 Fusione-Ultimazione di fabbricato urbano (n.17909.1/2008). In precedenza, era identificato con il Fg.13, p.lla 343, sub.102, in corso di costruzione, Via Lautrech n.29, piano 1, int.2.

- Il sub.7, piano 2 (ex unità in corso di costruzione), insiste interamente sul lastrico solare di copertura del sub.102, piano 1. **Il sub. 7 risulta soppresso in data 13.03.2008** giusta variazione del 13.03.2008 protocollo n.NA0234963 in atti dal 13.03.2008 Fusione-Ultimazione di fabbricato urbano (n.17909.1/2008). In precedenza, era identificato con il Fg.13, p.lla 343, sub.7, in corso di costruzione, Via Torino n.29, piano 2, Unità afferenti

edificate in sopraelevazione del 03.10.2006 protocollo n.NA0508645 in atti dal 03.10.2006 unità afferenti edificate in sopraelevazione (n.7703.1/2006).

- Il lastrico solare al piano secondo è identificato al NCEU al fg.13, p.lla 343, sub.103, cat. F/5, Via Lautrech n.29, piano 2, giusta denuncia di variazione del 05.07.2000 in atti dal 05.07.2000 Recupero situazione pregressa di unità afferente al sub.101, p.lla 343 del fg.13 (n.17377.1/2000). **Sul predetto lastrico solare al secondo piano è stata poi edificata l'unità in corso di costruzione sub.7** (sottotetto termico).

Difformità:

Dal confronto tra **lo stato dei luoghi dell'appartamento staggito con la planimetria catastale del 13.03.2008**, l'esperto ha riscontrato alcune **difformità**. Precisamente:

- Lieve difformità di perimetrazione e sagoma dell'impianto morfologico abitativo ad entrambi i livelli, all'origine verosimilmente della discrasia di superficie catastale dichiarata in visura. L'esperto ha all'uopo escluso sconfinamenti del sub 105 su area aliena essendo la sagoma e perimetrazione dei luoghi in situ pienamente corrispondenti alla sagoma e perimetrazione del sottoposto sub.101, p.T., sul cui lastrico di copertura insite il piano primo del sub.105 staggito;
- Lieve difformità di perimetrazione e sagoma ad entrambi i livelli delle aree esterne ornamentali;
- Parziale difformità prospettica;
- Erronea rappresentazione del vano luce fronte Sud, p.2, in qualità di finestrino, in luogo di lume ingrediente in tratteggio, e omissione della finestra lucifera rinvenuta nel vano lavanderia piano primo;
- Rappresentazione della scala comune sull'estremo fronte Sud del cespite, con invito del ballatoio comune, non riscontrata in situ;
- Erronea identificazione dei confini Est e Ovest: - confine Est: p.lla 344 in luogo della p.lla 203; - Confine Ovest/sub.105, piano 2: sub.103 in luogo di affaccio su lastrico a copertura di altra u.i.u.

Al riguardo, l'esperto ha previsto che **la regolarizzazione catastale dell'appartamento rispetto ai luoghi in situ**, al netto delle modifiche sanabili in accertamento di doppia conformità ex art. 37 DPR 380/2001, delle demolizioni delle irregolarità insanabili in alcun regime previsto e del ripristino dei luoghi assentiti da giusti titoli edilizi, **seguirà la regolarizzazione urbanistica degli stessi**. **L'esperto ha poi previsto che occorre procedere alla soppressione catastale del sub.103, piano 2, ancora presente in qualità di lastrico solare F/5 nell'elenco immobili della p.lla fabbricati 343.**

I costi per la regolarizzazione catastale sono stati stimati dall'esperto in circa € 2.000,00 e detratti dal valore di stima finale del cespite.

Superfici:

In sede di sopralluogo, l'esperto ha rilevato le seguenti superfici legittime ed illegittime:

- **Piano primo:** mq 81,59 commerciali globali legittimi (mq 80,22 + mq 1,37); H ml 2,95; Quadratura commerciale interna legittima: mq 80,22; Quadratura netta esterna: mq 3,93; Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 35% della superficie utile interna: mq 1,37.
- **Piano secondo:** mq 83,65 commerciali globali rinvenuti in situ (mq 79,51 + mq 4,44); H ml 2,95; Quadratura commerciale interna legittima: mq 79,51; Quadratura netta esterna: mq 12,69; Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 35% della superficie utile interna: mq 4,44.
- Superficie commerciale globale rinvenuta in situ, non oggetto di stima: mq 166,00.

Oggetto di stima, risultano invece le **seguenti superfici legittime:**

- **Piano primo:** mq 81,59 commerciali globali legittimi (mq 80,22 + mq 1,37); H ml 2,95; Quadratura commerciale interna legittima: mq 80,22; Quadratura netta esterna: mq 3,93; Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 35% della superficie utile interna: mq 1,37.
- **Piano secondo:** mq 82,37 commerciali globali legittimi; H media ml 1,65 (H max 2,75; H min. 0,55);

Quadratura commerciale interna legittima: mq 79,51; Quadratura netta esterna: mq 10,34; Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 25% della superficie utile interna: mq 2,58.

Superficie commerciale globale legittima, oggetto di stima: **mq 115,00.**

- **Situazione condominiale,** non risulta costituita amministrazione condominiale.

Rinvio alla relazione di stima redatta dall'Arch. Paola Miraglia:

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della relazione di stima redatta dall'Arch. Paola Miraglia, e dai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta relazione è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Paola Caserta, R.G.E. n.488/2017, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e

www.astetelematiche.it, nonché in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

I - OFFERTA

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

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

I.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), 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). Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato (quindi, non potrà essere inferiore ad **€ 67.500,00**);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- **i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione** (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

I.b) - ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una **fotocopia del documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente;
- la **documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., di seguito indicato;
- la **dichiarazione** (preferibilmente formulata secondo il fac-simile predisposto dai professionisti delegati e pubblicato sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;
- 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 minorenne o interdetto o inabilitato**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il **soggetto offerente è una società o una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

I.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:

1) 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.

2) 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, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

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

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

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato *danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it*;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

II - CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata **necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**, recante il seguente **codice IBAN**:

IT 29 I 03268 22300 052849400447

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 488/2017 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.**

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

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

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente

innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del professionista delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

III - ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

Specificamente, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla 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 delegato - previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione -, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;

- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

IV - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

IV.a) - Quanto alla deliberazione sulle offerte, in caso di presentazione di unica offerta ammissibile, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), l'offerta sarà accolta salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IV.b) - In caso di presentazione di più offerte ammissibili, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato (**€ 2.000,00**);
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 11.00 del giorno 30 gennaio 2025.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

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

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

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).

IV.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, ove sono state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: *a)* maggior importo del prezzo offerto; *b)* a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; *c)* a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; *d)* a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà dunque all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

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

offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

Al riguardo si precisa che:

- l’avvio della gara è sempre subordinato all’esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell’offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest’ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all’individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all’eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

IV.e) - Il professionista delegato, nell’ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell’art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque all’assegnazione del bene se:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l’unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d’asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d’asta indicato nel presente avviso;
- 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 prezzo d’asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi 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.

V - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

V.a) - Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

V.b) - Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. **Le spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), le quali saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, con espressa dichiarazione, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per quanto concerne la liberazione dell'immobile staggito, nell'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato 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 custode.

V.c) - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del

prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

V.d) - Quanto al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve avvenire con le seguenti modalità: - mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. R.G.E. 488/2017*".

Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nella sola ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrono le condizioni di legge, può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare 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., 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.

In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

V.e) - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

V.f) - In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. R.G.E. 488/2017*". In alternativa e su richiesta dello stesso, l'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento mediante bonifico bancario su un conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme.

V.g) - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VI - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

VI.a) - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Paola Miraglia (ed alla documentazione alla stessa allegata), ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>", almeno **65 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- per estratto, sul quotidiano "**Il Mattino**", almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,
- per intero, sul sito www.astetelematiche.it, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**, unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., e sul **sito web del Tribunale** (al link https://tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx), almeno **60 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- a mezzo riproduzione di **n.500 missive** (postaltarget) ad uso della pubblicità commerciale, a cura della società Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno **20 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

VI.b) - Il presente avviso sarà notificato alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

VI.c) - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione,

sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

VII - RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita, fornire ai richiedenti copia della perizia, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita. La richiesta di visita potrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Napoli, 31 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Avallone