

*Avv. Giacomo Sepe*

*Avv. Raffaele Sepe*

*Avv. Aurora Sepe*

*Via Carlo Poerio n. 90 - 80121 Napoli — plex 081 7944025*

*pec: raffaelesepe@pec.studiogalesepe.com*

*e-mail: raffaelesepe@studiogalesepe.com*

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**Giudizio di divisione endoesecutivo n. R.G. 4612/2022**  
**Giudice dott. Antonio Cirma**

L'avvocato Raffaele Sepe, delegata per le operazioni di vendita nell'ambito del giudizio di divisione endoesecutivo rubricato al n. di R.G. 4612/2022, promosso a seguito di ordinanza ex art. 600 c.p.c. resa nell'ambito della procedura esecutiva n. R.G.E. n. 159/2017 con ordinanza del 4.7.2024

**A V V I S A   C H E**

**il giorno 18.2.2025 alle ore 16.00 e segg.**

presso lo studio legale dell'avv. Raffaele Sepe, in Napoli alla Carlo Poerio n. 90, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**

**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

del complesso immobiliare descritto in calce al presente atto.

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<http://www.astetelematiche.it/>).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita ovvero entro il 17.2.2025.

La vendita si terrà il giorno 18.2.2025 alle ore 16.00 con il prosieguo in Napoli alla Via Carlo Poerio n. 90 presso lo studio dell'avv. Raffaele Sepe. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A..

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet <http://www.astetelematiche.it>

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Raffaele Sepe.

## 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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

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

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

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

m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

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

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

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

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica che:

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

automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [raffaelesepe@pec.sudiolegalesepe.com](mailto:raffaelesepe@pec.sudiolegalesepe.com).

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e dedicato al Tribunale di Napoli Nord codice IBAN IT 29 I 03268 22300 052849400447.

Il bonifico, con causale "Procedura n. 4612/2022 R.G. - lotto unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

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

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

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

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

## ESAME DELLE OFFERTE

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

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

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, 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 le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso** (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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

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

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine procederà come segue:

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

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

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del bene;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 11,00 del 20.2.2025.

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

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

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al 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 ed al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

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

#### **SALDO PREZZO**

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

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

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Proc. RG n. 4612/2022 (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. RG n. 4612/2022".

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

#### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

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

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord Proc. RG n. 4612/2022 (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. RG n. 4612/2022".

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

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

#### **PRECISAZIONI**

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

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

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

(iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per il tramite del custode giudiziario Avv. Raffaele Sepe, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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

### **PUBBLICITA' LEGALE**

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

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) per estratto, sul quotidiano "Il Mattino", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché sul sito web del Tribunale di Napoli Nord, nonché sul sito internet del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) telematica almeno sessanta (60) giorni sempre prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, degli allegati fotografici e planimetrici;
- 3) a mezzo distribuzione almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);
- 4) gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - saranno materialmente eseguiti dalla società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. almeno 75 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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

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

### **NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE**

#### **LOTTO UNICO**

Descrizione del bene: Piena proprietà di complesso immobiliare in Giugliano in Campania (NA), alla Via Traversa Ponte Riccio n.26, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 40, particella 227:

· Subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 167mq, rendita catastale €506,13, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra e primo;

· Subalterno 4, categoria C/3, classe U, consistenza 126 mq, rendita catastale €715,91, indirizzo Contrada Riccio n.86, piano terra.

Composto da aree comuni e dalle seguenti edificazioni:

1. Abitazione a piano primo realizzata in sottotetto avente altezza minima di circa m.2,30 e altezza massima di circa m.3,00 e composta da ampio soggiorno – pranzo – cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, terrazzo, balcone e corridoio;

2. Locali deposito e porcili a piano terra;

3. Laboratorio artigianale piano terra, con n.03 forni per la cottura di pane casareccio, locali deposito, ambienti di lavorazione, ampio ambiente a cucina – pranzo, servizi;

4. Due serre del tipo “industriali” pavimentate in cemento, di circa mq.238,00 ciascuna, allo stato adibite a deposito;

5. Due aree pavimentate in cemento, già sede di serre industriali che allo stato attuale sono state rimosse.

Il complesso immobiliare confina ad est con l’area costruita distinta dalla particella 598 di proprietà dell’Azienda Autonoma Ferrovia dello Stato, a sud con le particelle di terreno 261 e 271, ad ovest con la particella di terreno 370, a nord con l’area costruita distinta dalla particella 672.

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso immobiliare si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e parti comuni. In ogni caso tutto come meglio descritto nella perizia di stima cui si fa espresso richiamo.

Il bene è occupato senza titolo.

**Prezzo a base d’asta € 376.000,00** (euro trecentosettantaseimila/00);

**Offerta minima: € 282.000,00** (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

**Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00** (euro cinquemila/00).

#### **Provenienza**

Gli immobili sono pervenuti all’esecutato in virtù dei seguenti titoli:

atto per notaio Flavio Pratico del 21/11/1980, rep. 56668, registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10/12/1980 ai nn. 25685/29331

#### **Situazione urbanistica ed edilizia**

Dalla relazione di stima a firma dell’esperto stimatore, Ing. Vincenzo Principato dopo l’acquisto del terreno, l’esecutata ha realizzato una prima costruzione a piano terra, senza alcun titolo edilizio, per la quale, però, ha presentato l’istanza di condono n.32991 del 30/09/1986 ai sensi della Legge 47/85 (vedi allegato documentazione n.12.1) da cui si evince che le opere sono state ultimate nel 1982 ed in calce all’istanza è scritto che la documentazione allegata consiste del solo

versamento I rata. In data 10/01/1987, con protocollo 7079 (vedi allegato documentazione n.12.2), l'esecutata ha trasmesso al Comune di Giugliano in Campania la seconda rata oblazione a saldo. In data 26/11/1992, il Comune di Giugliano in Campania ha trasmesso all'esecutata la richiesta di documentazione integrativa per la definizione della domanda di condono edilizio presentata in data 30/09/1986 protocollo 32991 (vedi allegato documentazione n.12.4). Agli atti del Comune di Giugliano in Campania non sono stati rinvenuti i grafici degli abusi edilizi per i quali è stata presentata l'istanza di condono ai sensi della Legge 47/85, ma nell'istanza si legge che gli abusi sono a piano terra, constano del volume totale vuoto per pieno di mc.150,00, con una superficie utile abitabile di mq.40,00 e una superficie per servizi ed accessori di mq.10,00 (vedi allegato documentazione n.12.1). In assenza dell'avvenuta definizione dell'istanza di condono n.32991 del 30/09/1986, in data 11/01/1991, il padre dell'esecutata, quale coltivatore diretto e fittuario delle particelle 227 e 370, previa autorizzazione dell'esecutata (vedi allegato documentazione n.12.3.5) ha presentato al Comune di Giugliano in Campania la domanda per la concessione di eseguire i lavori di realizzazione di n.4 serre in acciaio zincato per esclusivo scopo agricolo sul solo appezzamento di terreno in Giugliano in Campania al foglio 40, particella 227 di proprietà dell'esecutata e oggetto di interesse (vedi allegati documentazione nn.12.3.1, 12.3.2, 12.3.3, 12.3.4, 12.3.6). Il Comune di Giugliano in Campania, quindi, rilascia la Concessione Edilizia n.20/1991 del 18/04/1991 al padre dell'esecutata per la realizzazione di n.4 serre in acciaio zincato per esclusivo scopo agricolo (vedi allegato documentazione n.12.3). A seguito del rilascio di questo titolo abilitativo, quindi, sulla particella 227 sono state realizzate anche n.4 serre industriali per la coltivazione di funghi, come si evince dai grafici della Concessione Edilizia (vedi allegato documentazione n.12.3.6). I grafici di questa Concessione Edilizia, però, contengono dei refusi:

- La mappa catastale della particella 227, allegata alla Concessione Edilizia, è presentata libera da costruzioni (vedi allegato documentazione n.12.3.4), mentre, in realtà, sulla particella 227 già è presente la costruzione oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 (vedi allegato documentazione n.12.1).
- La planimetria di progetto delle serre, che raffigura la particella 227 con la posizione delle quattro serre di progetto (vedi allegato documentazione n.12.3.6), mostra che le serre occupano quasi per intero l'appezzamento di terreno della particella 227: o non raffigura alcuna costruzione che invece già è esistente ed è oggetto di domanda di condono ai sensi della Legge 47/85. La particella 227, quindi, non trattasi di un appezzamento di terreno libero da costruzioni ma è un lotto di terreno che già è edificato sul confine est, per la costruzione di circa mq. 50 oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85. Non tiene conto della necessità di lasciare m.3,00 sul lato sud della particella 227, che sono destinati alla strada privata di larghezza di m.6,00 con il contributo di ulteriori m.3,00 delle particelle frontiste. L'Esperto ha accertato che, in realtà, le serre hanno una larghezza di circa m.6,76 e non di m.8,00 dichiarati nella Concessione Edilizia n.20/91 e relativi allegati, e la loro disposizione planimetrica è arretrata di oltre m. 5,00 rispetto al confine sud ed è spostata verso ovest operando un piccolo sconfinamento sulla particella 370 di proprietà della sorella dell'esecutata e non oggetto di pignoramento. Nel grafico di rilievo del piano terra con pertinenze e sistemazioni esterne, riportato a pagina 85, è rappresentato lo stato attuale dei luoghi, con la presenza di soltanto due serre mentre altre due serre sono state rimosse.

Nel grafico a pagina 82, l'Esperto ha rappresentato sulla mappa catastale il perimetro di rilievo della particella 227 con l'evidenza dello sconfinamento ad ovest sulla particella 370. Nello stesso grafico l'Esperto ha prodotto anche l'immagine satellitare nella stessa scala grafica della mappa

catastale e su di essa ha disegnato con tratto di colore rosso il perimetro di rilievo della particella 227, e con tratto di colore blu il perimetro catastale della particella 227.

Tra il 13/03/1985 ed il 31/12/1993, in assenza di titolo abilitativo, in assenza della definizione dell'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 47/85 e dopo che sono state costruite le quattro serre industriali, l'esecutata realizza l'abitazione a piano primo, per la quale, poi, presenta al Comune di Giugliano in Campania la domanda di condono edilizio acquisita al protocollo 22202 del 31/03/1995, ai sensi della Legge 724/94, la quale domanda prima è stata smarrita dal Comune e poi l'esecutata l'ha ripresentata con l'integrazione del 03/10/1997 protocollo 38092 (vedi allegato documentazione n.12.5). Per la verifica della conformità delle costruzioni esistenti rispetto ai titoli abilitativi ovvero rispetto alle istanze di condono è utile tener presente anche le planimetrie catastali degli immobili pignorati, che sono state presentate entrambe in data 03/09/2007 (vedi allegati documentazione nn.21 e 23). Per l'immobile del subalterno 3, lo stato attuale dei luoghi a piano primo, differisce dal grafico allegato all'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 724/94 per le seguenti piccole variazioni: avvenuta realizzazione del piccolo ripostiglio in corrispondenza dell'ingresso, vedi foto nn.61 e 62; realizzazione del muretto basso nel soggiorno – pranzo – cucina che delimita lo spazio dell'angolo cottura, vedi foto n.64; la parziale chiusura della scala. Lo stesso, a piano terra del subalterno 3, la consistenza immobiliare oggetto di condono ai sensi della legge 724/94 ha una diversa distribuzione di spazi interni rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono. A parere di me Esperto queste difformità potrebbero essere sanate ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 e il costo onnicomprensivo può essere stimato in circa €.6.000,00, che è anche pari al costo del ripristino dei luoghi nel caso il Comune di Giugliano in Campania non dovesse condividere la sanabilità ai sensi dell'articolo 36 avanzata dall'Esperto. Le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate al piano terra del complesso edilizio, comprese le pertinenze esterne, sono sostanziose e pertanto l'Esperto ha prodotto il grafico di evidenza riportato a pagina 91. Le difformità riscontrate, nel grafico, sono distinte con specifiche campiture e sono descritte dettagliatamente nella legenda, meglio esplicitata di seguito: • La costruzione oggetto di istanza di condono edilizio presentata dall'esecutata al Comune di Giugliano in Campania ai sensi della Legge 47/85 (vedi allegato documentazione n.12.1) trattasi di abusi a piano terra del volume totale vuoto per pieno di mc.150,00, con una superficie utile abitabile di mq.40,00 e una superficie per servizi ed accessori di mq.10,00, come si legge nell'istanza. Al Comune di Giugliano in Campania non sono stati rinvenuti grafici allegati all'istanza. Il perimetro di questa consistenza edilizia, verosimilmente, potrebbe essere quello dell'attuale ambiente cucina – pranzo a piano terra, opportunamente contornato con polilinea a tratto marcato nel grafico delle difformità edilizio-urbanistiche riportato a pagina 91 e di seguito riproposto. Questa consistenza immobiliare dichiarata nell'istanza (mq.40+mq.10), però non trova riscontro nella successiva istanza di condono presentata dall'esecutata ai sensi della Legge 724/94, per la quale io Esperto ho rinvenuto anche i grafici (vedi allegato documentazione n.12.6), tra i quali è presente la planimetria del piano terra con la rappresentazione grafica della costruzione che dovrebbe essere oggetto di condono edilizio ai sensi dell'istanza presentata ai sensi della Legge 47/85. Il grafico sopra riproposto, in effetti, indica che anche la porzione di fabbrica a nord dell'ambiente indicato come "cucina" dovrebbe essere oggetto di condono ai sensi della Legge 47/85. La consistenza immobiliare oggetto di istanza ai sensi della Legge 47/85 e rappresentata in questo grafico, in realtà, è di circa mq.143 contro i mq.50 (mq.40+mq.10) dichiarati nell'istanza di condono. Stante l'incongruenza, la reale consistenza edilizia oggetto di condono ai sensi della legge 47/85 può

essere solo di mq.50 come dichiarato nell'istanza. La consistenza immobiliare di questo grafico di sopra, in realtà corrisponde perfettamente alla consistenza immobiliare del subalterno 4 pignorato e rappresentata nella relativa planimetria catastale (vedi allegato documentazione n.23). Per tutto quanto esposto l'Esperto ritiene che l'unica consistenza immobiliare che può intendersi oggetto di istanza di condono ai sensi della legge 47/85 è quella contornata con polilinea doppia nel grafico di pagina 91. I forni 1 e 2, in realtà potrebbero essere considerati delle pertinenze e quindi potrebbero essere sanati ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 ed il costo di tale sanatoria potrebbe essere stimato in circa €.6.000,00 che è pari al costo dell'eventuale loro demolizione che si dovesse rendere necessaria qualora il Comune di Giugliano in Campania non dovesse condividere la loro sanabilità ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001. • Le porzioni di immobili caratterizzate come DIFF.1 nel grafico delle difformità, sono due, una prima porzione è ad ovest dei forni 1 e 2, una seconda porzione è a sud di cucina – pranzo. Queste difformità non sono oggetto di alcuna istanza di condono, non sono nemmeno comprese nel grafico della planimetria catastale del subalterno 4 e non sono proprio indicate nei grafici dell'istanza di condono ai sensi della legge 724/94. Queste difformità, quindi, sono totalmente abusive, per esse non è presente alcuna ordinanza di demolizione ma sono da demolire per ripristinare la conformità. Il costo delle demolizioni, compreso il trasporto a rifiuto e ogni onere è stimato in circa €.5.000,00. • Le porzioni di immobili caratterizzate come DIFF.2 nel grafico delle difformità, non sono oggetto di alcuna istanza di condono, non sono nemmeno comprese nelle planimetrie catastali degli immobili pignorati. Queste difformità, quindi, sono totalmente abusive, per esse non è presente alcuna ordinanza di demolizione ma sono da demolire per ripristinare la conformità. Il costo delle demolizioni, compreso il trasporto a rifiuto ed ogni onere è stimato in circa €.8.000,00. • DIFF.3 – Le serre sono difformi dalla Concessione Edilizia n.20/91 per la posizione planimetrica, per la larghezza della singola serra, per lo sconfinamento sulla particella 370 confinante ad ovest e poi per l'avvenuta rimozione di n.2 serre. Il diverso uso attuale delle due serre rimaste, quale deposito di mobili usati, potrebbe essere inteso come casuale / occasionale e non degno di rilievo. Le difformità delle serre ad eccezione dell'ipotizzato sconfinamento, a parere dell'Esperto, possono essere sanate ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, con un costo stimabile in circa €.1.500,00 onnicomprensivo. In merito allo sconfinamento sulla particella 370 confinante sul lato ovest, l'Esperto non ha riscontrato alcuna contestazione e la situazione appare persistere dal 1991/1992, da quando sono state realizzate le serre, ma nel merito rimette ogni opportuna valutazione al GE. Nel grafico proposto a pagina 47 della perizia, con il colore ciano (azzurro) è indicata la posizione della porzione di immobile del subalterno 3, situata a piano terra. La restante porzione di immobile del subalterno 3 è a piano primo ed è sovrastante il subalterno 4, che nel grafico sopra proposto è distinto dal colore verdino. Le restanti campiture nel grafico indicano le difformità urbanistiche descritte. A seguito di specifica istanza (vedi allegato documentazione n.03), il dirigente del Settore Assetto del Territorio Attività Produttive e Mercato del Comune di Giugliano in Campania ha attestato (vedi allegato documentazione n.14): Alla stregua dell'istruttoria resa dagli uffici comunali, che: 1. UFFICIO RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE

Agli atti d'ufficio non risultano rilasciati titoli abilitativi a nome dell'esecutata. Risulta rilasciata sulla particella 227 – 370, del foglio 40, concessione Edilizia a nome di Prato Gennaro n.20 del 1991.

2. UFFICIO CONDONO EDILIZIO

Agli atti d'ufficio a nome della debitrice eseguita risultano presentate n.2 (due) istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94.

### 3. UFFICIO SCIA CILA

Agli atti d'ufficio non risultano presentate Dia/Scia/Cila a nome dell'esecutata. La ricerca è ancora in corso sull'archivio cartaceo per gli anni dal 2008 al 2012 in quanto il sito informatico è bloccato.

### 4. UFFICIO ANTIABUSIVISMO

Agli atti d'ufficio non risultano procedimenti per abusivismo edilizio ai nomi indicati nella richiesta in oggetto.

### 5. UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

La particella 227, del foglio 40, ricade in zona "E/1 - zona agricola normale", del vigente P.R.G., dagli atti di questo Ufficio la stessa non risulta sottoposta a vincolo, fatto salvo il rispetto della distanza dall'infrastruttura ferroviaria presente (linea Napoli - Roma), come da allegata planimetria catastale.

### 6. SETTORE IDRICO, FOGNARIO, MANUTENTIVO, BENI PATRIMONIALI E CIMITERO

È fatto salvo l'esito della verifica di cui alla nota del 16/10/2020 prot. 104075 con la quale l'Esperto chiedeva se il bene in oggetto fosse interessato da Censo, Livello o uso Civico oppure ricada su suolo demaniale.

### 7. SETTORE UNITA' DI PROGETTO AMBIENTE E LAVORI PUBBLICI

È fatto salvo l'esito della verifica di cui alla nota del 16/10/2020 prot. 104095 con la quale l'Esperto chiedeva se il bene in oggetto fosse interessato da espropriazione pubblica. Per quanto ampiamente esposto nel presente elaborato ed attestato anche dal Dirigente del Comune di Giugliano in Campania, la particella 227 del foglio 40 ad ovest confina con aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato ed, in particolare, con la linea ferroviaria Napoli - Roma. La particella 227, quindi, è sottoposta al vincolo di dover rispettare la distanza dall'infrastruttura ferroviaria in caso di costruzioni. Sulla particella 227, in realtà già sono presenti costruzioni e queste sono realizzate proprio sul confine est con le aree delle Ferrovie dello Stato. Questo vincolo della distanza dall'infrastruttura ferroviaria, in effetti, incide sul rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria presentati dall'esecutata al Comune di Giugliano in Campania, sia per l'istanza presentata ai sensi della legge 47/85 sia per l'istanza presentata ai sensi della legge 724/94. Il Comune di Giugliano in Campania, in effetti, dopo la propria istruttoria delle istanze di condono, pretenderà che sia acquisito anche il nulla osta da parte delle Ferrovie dello Stato. A seguito di contatti con gli uffici competenti e di ricerche eseguite, l'Esperto ha portato all'attenzione del GE che le distanze di rispetto dall'infrastruttura ferroviaria sono regolate dal DPR 753 del 11/07/1980, che all'articolo 49, dispone il divieto di costruire ad una distanza minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. A tale distanza di metri trenta, tuttavia, è possibile derogare ai sensi dell'articolo 60 dello stesso DPR. L'Ente Ferrovie dello Stato, in generale, concede il nulla osta, ai sensi dell'articolo 60, alla riduzione della distanza di trenta metri quando non vi sono problemi di sicurezza per l'infrastruttura ferroviaria, del tipo: il manufatto ha un'altezza maggiore della distanza dalla prima rotaia; le fondamenta del manufatto possono incidere sulla stabilità della rotaia; il manufatto è inaccessibile da altra via tranne che dalla strada ferrata; ecc.. Nel caso in esame l'Esperto non intravede problemi di sicurezza per l'infrastruttura ferroviaria, del tipo di quelli elencati o simili. In conclusione, a parere dell'Esperto, l'Ente Ferrovie dello Stato potrebbe rilasciare il nulla osta per le costruzioni realizzate dall'esecutata ed oggetto di istanze di sanatoria, a valle della positiva istruttoria delle stesse istanze da parte degli uffici competenti del Comune di Giugliano in Campania.

In merito ai costi da sostenere per la definizione dell'istanza di condono presentata al Comune di Giugliano in Campania ai sensi della Legge 47/85, l'esecutata ha versato le seguenti somme: • In data 30/09/1986, la somma di £.151.800 per Oblazione Abusivismo Edilizio, versamento 1a rata (vedi allegato documentazione n.12.6); • In data 29/12/1986, £.1.062.600 per oblazione abusivismo edilizio, versamento 2a rata. Agli atti del Comune di Giugliano in Campania è stata rinvenuta solo l'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 47/85 (vedi allegato documentazione n.12.1) ed i versamenti di prima e seconda rata di oblazione (vedi allegato documentazione n.12.6). Per la definizione dell'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 47/85, pertanto, è necessario produrre la documentazione tecnica ed amministrativa richiesta dal Comune (vedi allegato documentazione n.12.4) e pagare gli oneri concessori. L'Esperto, quindi, ritiene ragionevole stimare in circa €.6.000,00 i costi necessari alla definizione dell'istanza di condono ai sensi della Legge 47/85, comprensiva di oneri per professionista tecnico, di oneri concessori ed ogni altro onere.

In merito ai costi da sostenere per la definizione dell'istanza di condono presentata al Comune di Giugliano in Campania ai sensi della Legge 724/94, l'esecutata ha versato le seguenti somme: • In data 30/03/1995, è stata pagata la somma di £.2.295.000 per Oblazione Abusivismo Edilizio, versamento in unica soluzione (vedi allegato documentazione n.12.6), che appare corrispondere all'intera somma dovuta, come si evince anche dai conteggi riportati nell'istanza (vedi allegato documentazione n.12.5); • In data 26/03/1997, è stata pagata la somma di £.500.000 per Acconto Oneri di Concessione Edilizia di cui al Condono Edilizio L.724/94 (vedi allegato documentazione n.12.6); • In data 02/10/1998, è stata pagata la somma di £.2.800.000 per Oneri di Concessione Condono Edilizio prot.22202/95 (1a rata) (vedi allegato documentazione n.12.6). Gli oneri concessori dovuti sono somma di costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione: - Somme dovute per costi di costruzione  $£.2.933.438 = mq.150 \times £.260.750/mq \times 7,75\%$  (zona E) - Somme dovute per oneri urbanizzazione  $£.3.204.500 = mc.500 \text{ circa} \times £.6.409/mc$ . Complessivamente, le somme da versare per costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione sono  $£.6.137.938 = £.2.933.438 + £.3.204.500$ , a cui bisogna detrarre la somma già versata di £.3.300.000: • In data 26/03/1997, è stata pagata la somma di £.500.000 per Acconto Oneri di Concessione Edilizia di cui al Condono Edilizio L.724/94 (vedi allegato documentazione n.12.6); • In data 02/10/1998, è stata pagata la somma di £.2.800.000 per Oneri di Concessione Condono Edilizio prot.22202/95 (1a rata) (vedi allegato documentazione n.12.6). Resta da versare, quindi, la somma di  $£.2.837.938 = £.6.137.938 - £.3.300.000$ , pari ad €.1.465,67, a cui bisogna aggiungere la somma di €.1.004,18 per interessi legali dal giorno 31/03/1995 ad oggi, ne consegue che per costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione bisogna versare la somma di €.2.469,85. Si precisa che il calcolo degli interessi legali va aggiornato ulteriormente sino alla data in cui realmente sarà versato il dovuto. La documentazione tecnica a corredo dell'istanza di condono appare già completa (vedi allegati documentazione nn.12.5 e 12.6), ma resta da definire il nulla osta delle Ferrovie dello Stato e comunque vi sarà ancora esigenza di avvalersi di un professionista tecnico per interfacciarsi con gli uffici comunali ed eventualmente perfezionare la pratica di condono. L'Esperto, quindi, ritiene ragionevole stimare in circa €.6.000,00 i costi necessari alla definizione dell'istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, comprensiva di oneri per professionista tecnico, di oneri concessori ed ogni altro onere. L'aggiudicatario, a parere dell'Esperto, non potrà presentare domanda in sanatoria per le parti difformi dalle istanze di condono (47/85 e 724/94) e dal titolo abilitativo della Concessione Edilizia n.20/91 poiché gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del

D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), poiché le ragioni del credito sono maturate nel 2013 e quindi successivamente ai termini di scadenza dei condoni possibili. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità, ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R.380/2001, dopo aver regolarizzato tutte le costruzioni, è necessario presentare l'istanza al Comune con allegata la documentazione di cui all'articolo 25 del DPR 380/2001, per cui viene stimato un costo di €1.000,00 onnicomprensivo, per l'allestimento della pratica e con la produzione di tutta la documentazione necessaria, degli oneri da versare ed ogni altra spesa. Non è stata rinvenuta nemmeno l'attestazione di prestazione energetica, per la compilazione della quale viene stimato un costo onnicomprensivo di €500,00. Con riferimento al Procedimento Penale 4039/2014 RGNR di cui al documento reperito presso il Comune di Giugliano in Campania e riportato in allegato documentazione n.12.10, a seguito di istanze al Tribunale di Napoli Nord (vedi allegati documentazione nn.31 e 33), io Esperto ho acquisito la sentenza 890/2019 del Giudice Menna Registro dib.801/2018 (vedi allegato documentazione n.35), in cui si dichiara non doversi procedere nei confronti dell'esecutata per estinzione dei reati dovuta alla sua morte.

\*\*\*\*\*

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

Per ogni eventuale informazione rivolgersi in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o al professionista delegato e custode giudiziario avv. Raffaele Sepe, tel. 0817944025 – mail [raffaelesepe@studiolegalesepe.com](mailto:raffaelesepe@studiolegalesepe.com).

Il professionista delegato  
Avvocato Raffaele Sepe