

Avv. Giorgia Viola

Via Cervantes n. 55/27

Tel. 081 18858628

80133 - Napoli

avv.giorgiaviola@libero.it

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

Procedura esecutiva immobiliare RGE 232/2022 del Tribunale di Nola Giudice dell'Esecuzione dott. Gennaro Beatrice;

L'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, scala E, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **16 APRILE 2025 ALLE ORE 15:00**, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, davanti a sé, del lotto unico oggetto della presente procedura esecutiva di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il 15 aprile 2025**;

(b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

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

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari (*qui poste in vendita*) fanno parte di un fabbricato articolato in quattro livelli (piano seminterrato, terra, primo e secondo) oltre ad un volume sul lastrico di copertura, con antistante corte comune per tre lati, sito nel Comune di Ottaviano (NA), alla via Lucci snc (da alcuni documenti parrebbero desumersi i numeri civici 25/26 quandanche che detta strada, almeno nel tratto interessato dagli immobili in oggetto, manchi di targhette identificative dei civici).

LOTTO UNO (1)

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 168.000,00 (dico euro centosessantottomilamila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): EURO 126.000,00 (dico euro centoventiseimila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà dell'appartamento posto al secondo piano del fabbricato in Ottaviano alla Via Lucci snc. *Segnatamente*, tale unità consta di un appartamento attualmente suddiviso in una parte priva di finiture e impianti e in una parte rifinita e abitata.

Dette due porzioni (ricavate dal frazionamento di una più ampia e unica consistenza senza la preventiva presentazione di alcuna pratica urbanistica e/o catastale), risultano ciascuna dotata di proprio ingresso dal vano scala e non collegate tra loro.

La consistenza commerciale complessiva (determinata nell'attuale stato di fatto) è pari a 235 mq.

La porzione rifinita e abitata trae accesso dalla porta posta di fronte per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, e risulta articolata in ampio ingresso/soggiorno, cucina con attiguo ripostiglio, piccolo disimpegno, bagno, disimpegno, ulteriore bagno, due camere da letto, ampio ripostiglio, balcone prospettante a sud con, ai due estremi, lavanderia e ripostiglio, balcone prospettante a est, balcone prospettante a ovest.

L'altezza interna risulta pari a circa 3,0 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 4, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 10 vani, superficie catastale totale 227 mq (totale escluse aree esterne 217 mq), rendita euro 1.110,00.

CONFINI: in proiezione, con la corte comune per più lati e con il vano scala (*beni comuni non censibili* distinti con il subalterno 1) nonché con altre porzioni afferenti ai sottostanti immobili.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato:

-che i dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sicché essi risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti;

-che a far data dal pignoramento non risultano, inoltre, intervenute,

eventuali modifiche dei summenzionati identificativi catastali;
-la sussistenza tra la planimetria catastale abbinata al bene pignorato distinto con il subalterno 4, depositata contestualmente alla costituzione del bene in data 09 luglio 2004, e lo stato attuale dei luoghi, delle seguenti difformità sostanziali:

- (1).l'articolazione interna dell'immobile risulta sostanzialmente difforme da quella riportata in planimetria catastale;
- (2).risulta ricavata dalla (abusiva) chiusura di una porzione del balcone prospettante a nord così come rappresentato nella planimetria catastale;
- (3).la planimetria catastale manca di un balcone, realizzato (abusivamente) in aggetto dall'originario perimetro dell'immobile;
- (4).la planimetria catastale manca, inoltre, dei due ripostigli/lavanderia realizzati (abusivamente) agli estremi del balcone prospettante a sud;
- (5).alcune finestre presentano, infine, una ubicazione non corrispondente a quella riportata in planimetria catastale.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato quanto segue:

“il fabbricato, nella sua originaria consistenza, risulta realizzato in forza delle concessioni edilizie n. 4/1988 (primo titolo abilitativo edilizio) e n. 26/1991 (titolo abilitativo edilizio in variante), mediante le quali il Comune di Ottaviano, all'epoca sprovvisto di PRG (e, dunque, in forza di quanto consentito in termini di edificabilità dall'art. 4 della L.R. n. 17/1982), ha autorizzato la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/produttivo articolato in piano cantinato, piano terra, piano primo e piano secondo;

-successivamente, per l'abusivo ampliamento del piano seminterrato e del piano terra (per una volumetria di oltre 1.600 mc) nonché per la altrettanto abusiva realizzazione di uno stenditoio al piano terzo (di volume pari a circa 50 mc), risulta presentata, in data 01.03.1995, un'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994 assunta al prot. 4476, la quale, stando a quanto attestato dall'ufficio tecnico comunale, risulta ad oggi non definita e, in ogni caso, manchevole sia della documentazione tecnica/amministrativa necessaria all'avvio dell'istruttoria che del versamento del saldo dell'oblazione e dell'intero importo degli oneri concessori;

-ad oggi non risulta rilasciata la certificazione di agibilità/abitabilità né per le singole unità immobiliari né per il fabbricato nel suo complesso;

-l'ufficio tecnico comunale ha reperito il solo grafico progettuale relativo all'istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994, circoscritto al rilievo del piano seminterrato e del piano terzo, comunicando la non reperibilità dei grafici correlati alle concessioni edilizie del 1988 e del 1991;

-pure in mancanza dei grafici progettuali delle concessioni edilizie, resta chiaro che, oggetto di tali titoli abilitativi edilizi, sia la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/produttivo, ciò come

espressamente riportato in tutti gli atti sopra menzionati sia per il piano seminterrato e il piano terra che per i piani primo e secondo; anche nel più remoto titolo di provenienza del 20 luglio 1994 viene, d'altra parte, testualmente riportato che trattasi di intero fabbricato di natura artigianale, ancora in corso di costruzione;

-l'accatastamento di tutte le unità che compongono il fabbricato risulta effettuato soltanto nei mesi di giugno e luglio 2004; il fabbricato, in particolare, risulta inserito in mappa solo in data 14.06.2004;

-si rileva immediatamente l'improprio accatastamento in categoria A/2 (abitazione di tipo civile) sia del subalterno 3 (appartamento al piano primo) che del subalterno 4 (appartamento al piano secondo), trattandosi, come detto, di fabbricato urbanisticamente assentito per il solo uso artigianale/produttivo e non per l'uso residenziale/abitativo;

-d'altra parte, la possibilità di adibire parte del fabbricato in oggetto ad uso abitativo, già dall'epoca del rilascio della prima concessione del 1994, risultava del tutto preclusa a causa della mancanza di un PRG comunale (il primo PUC risulta, infatti, approvato soltanto nel 2005), ciò con le conseguenti limitazioni imposte dalla già citata L.R. n. 17/1982; perdipiù, in data 10.12.2003 è stata emanata la L.R. n. 21/2003 recante "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana" che, al comma 2 dell'art. 6, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ha sancito l'espresso divieto di ogni mutamento di destinazione d'uso che comporta l'utilizzo a scopo abitativo;

-quanto poi all'accertamento della conformità edilizia dello specifico appartamento al piano secondo distinto con il subalterno 4 oggetto del presente lotto, oltre alla suddetta impropria utilizzazione a scopo abitativo, in mancanza dei grafici progettuali relativi alla Concessione Edilizia n. 26/1991 (mediante cui è stata, come detto, legittimata la realizzazione del piano cantinato e del piano secondo del fabbricato ad uso artigianale/produttivo), ai sensi di quanto disposto dall'art. 9-bis del DPR n. 380/2001, si ritiene non possa che farsi riferimento alla planimetria catastale depositata con il primo accatastamento del 09.07.2004, ancora abbinata al cespite in oggetto (non essendo ad oggi intervenuta alcuna sostanziale variazione catastale), che, in mancanza di qualsivoglia grafico progettuale relativo alla predetta concessione, può essere ragionevolmente considerata alla stregua di una planimetria di primo impianto;

-ebbene, tra la suddetta planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi sussistono le seguenti sostanziali difformità, già rilevate nel paragrafo "Dati Catastali" e di seguito riportate per un più immediato riscontro:

-l'articolazione interna dell'immobile risulta sostanzialmente difforme da quella riportata in planimetria catastale;

--parte dell'attuale ambiente risulta ricavata dalla abusiva chiusura di una porzione del balcone prospettante a nord;

--l'intero balcone risulta realizzato abusivamente in aggetto dall'originario perimetro dell'immobile;

--risultano, altresì, abusivi i due ripostigli/lavanderia realizzati sul balcone prospettante a sud;

--alcune finestre presentano, infine, una ubicazione non corrispondente a quella riportata in planimetria catastale;

-trattasi, in maniera prevalente, di abusi consistenti nella realizzazione, in assenza di idoneo titolo edilizio, di ampliamenti di superficie e/o di volume nonché, in modo particolare per l'unità immobiliare in oggetto, nella illegittima modifica della originaria destinazione ad uso artigianale/produttivo (ciò, come rilevato, nonostante detta unità risulti censita in categoria A/2, trattandosi di improprio accatastamento);

-va, inoltre, segnalata la sussistenza di ulteriori volumi e manufatti abusivi realizzati in corrispondenza della corte comune (riportata in catasto come bene comune non censibile), tra i quali, in particolare, la struttura in ferro (composta da tettoia e pedana) antistante l'immobile al piano terra (probabilmente utilizzata in passato per agevolare il carico e lo scarico delle merci), un ulteriore piccolo volume tecnico realizzato con pannelli in alluminio a ridosso del fabbricato in corrispondenza dello spigolo antistante l'ingresso, una tettoia con copertura in tegole realizzata a lato della scaletta esterna che accede al terrazzo comune al piano primo;

-per i sopra detti abusi non risulta prospettabile né la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità (dal momento che essi non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ciò soprattutto in forza di quanto inderogabilmente disposto dalla citata L.R. n. 21/2003), né la sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, per la cui applicabilità, fermo rimanendo la sussistenza dei vincoli inderogabili, è necessario, a un tempo, che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizione quest'ultima non soddisfatta tenuto conto che le ragioni del credito temporalmente più antiche fatte valere nell'odierna procedura esecutiva risalgono al decreto ingiuntivo emesso e pubblicato in data 09.03.2021;

-per tali abusi, dunque, l'aggiudicatario dovrà necessariamente procedere con il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella integrale demolizione di tutte le porzioni abusive sopra elencate nonché in tutte le opere connesse e conseguenziali (montaggio di

idoneo ponteggio, trasporto e conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, etc.) ciò anche ai fini del ripristino della legittima destinazione ad uso artigianale/produttivo dell'unità immobiliare in parola; unitamente ai proprietari delle ulteriori unità immobiliari ricomprese nel fabbricato, l'aggiudicatario dovrà inoltre attivarsi ai fini della demolizione e del ripristino di tutti gli ulteriori manufatti abusivi insistenti sulle parti comuni”.

Quanto all'occupazione, l'immobile è condotto in locazione in forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto con la società eseguita in data 01 marzo 2020, registrato a Nola in data 16 marzo 2020 al n. 2518 della serie 3T, avente durata di anni quattro con decorrenza dal 01 marzo 2020 e scadenza 28 febbraio 2024, con rinnovo automatico per ulteriori anni quattro, canone annuale di euro 6.000,00, pari ad euro 500,00 al mese.

LOTTO DUE (2)

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 313.000,00 (dico euro trecentotredicimila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): EURO 234.750,00 (dico euro duecentotrentaquattromilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 5.000,00 (dico euro cinquemila/00)

Piena ed intera proprietà di un locale commerciale al piano terra e di due locali deposito ubicati al piano seminterrato del fabbricato in Ottaviano alla Via Lucci snc.

Segnatamente, il lotto posto in vendita consta:

-dell'unità identificata al subalterno 2, composta da un locale commerciale al piano terra catastalmente censito in categoria C/1 (negozi e botteghe), che trae accesso sia dal vano scala che dalla corte esterna per mezzo di ulteriori tre ingressi indipendenti (uno sul lato ovest in prossimità della scala esterna che accede al terrazzo comune al piano primo, gli altri due sul lato nord di fronte ai cancelli di ingresso da via Lucci), da una zona uffici articolata in due piccoli ambienti di ingresso/disimpegno, ampio ambiente centrale (dotato di vano per l'alloggiamento di un montacarichi collegato al sottostante locale magazzino distinto con il subalterno 8), cinque camere adibite ad uffici (alcune collegate tra loro) e un bagno e da una zona magazzino risulta articolata in quattro ambienti (alcuni già adibiti a celle frigo per la conservazione degli alimenti), di cui quello di maggiori dimensioni posto a sud. L'altezza interna, al netto delle controsoffittature ove presenti, misura all'incirca 2,80 m;

-dalle unità immobiliari distinte con i subalterni 7 e 8 constano di due locali deposito (tra loro fusi non essendovi pareti di

separazione) al piano seminterrato (quandanche vada segnalato che la maggior parte dei locali risulta in realtà del tutto interrata e priva di finestre), catastalmente censiti in categoria C/2 (magazzini e depositi). Detta porzione immobiliare trae accesso sia dal vano scala che dalla corte esterna per mezzo di una rampa carrabile realizzata a ridosso del fianco est del fabbricato.

La consistenza commerciale del lotto oggetto di valutazione riferita allo stato attuale dei luoghi differenziati per destinazione e piano risulta, dunque, pari a:

- zona uffici al piano terra: 167 mq;
- magazzino al piano terra: 380 mq;
- magazzino al piano interrato: 550 mq.

DATI CATASTALI:

- NCEU del comune di Ottaviano foglio 1, particella 1839, subalterno 2, categoria catastale C/1, classe 5, consistenza 322 mq, piano T, rendita euro 10.310,55;
- NCEU del comune di Ottaviano al foglio 1, particella 1839, subalterno 7, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 345 mq, piano S1, rendita euro 1.175,97;
- NCEU del comune di Ottaviano foglio 1, particella 1839, subalterno 8, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 105 mq, piano S1, rendita euro 417,56.

CONFINI:

- con terrapieno, corte comune, vano scala e proprietà aliena insistente sulle particelle 193 e 1993 (subalterno 2);
- con il subalterno 8 di proprietà dell'esecutata (anch'esso facente parte del presente lotto), rampa di accesso dalla corte comune (subalterno 7);
- con terrapieno, locale distinto con il subalterno 7 di proprietà dell'esecutata, vano scala (subalterno 8).

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato:

- che i dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sicché essi risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti;
- che a far data dal pignoramento non risultano, inoltre, intervenute, eventuali modifiche dei summenzionati identificativi catastali;
- tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi le seguenti difformità sostanziali:
 - l'articolazione interna degli immobili risulta sostanzialmente difforme da quella riportata nelle planimetrie catastali;
 - a differenza di quanto riportato nelle planimetrie catastali non è presente alcuna parete di separazione fisica tra i subalterni 7 e 8, i quali risultano di fatto fusi a formare un unico volume;
 - alcuni ambienti risultano ricavati dalla (abusiva) chiusura di una porzione della rampa di accesso sviluppantesi dalla corte comune

così come rappresentata nella planimetria catastale.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato quanto segue:

“il fabbricato, nella sua originaria consistenza, risulta realizzato in forza delle concessioni edilizie n. 4/1988 (primo titolo abilitativo edilizio) e n. 26/1991 (titolo abilitativo edilizio in variante), mediante le quali il Comune di Ottaviano, all'epoca sprovvisto di PRG (e, dunque, in forza di quanto consentito in termini di edificabilità dall'art. 4 della L.R. n. 17/1982), ha autorizzato la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/produttivo articolato in piano cantinato, piano terra, piano primo e piano secondo;

-successivamente, per l'abusivo ampliamento del piano seminterrato e del piano terra (per una volumetria di oltre 1.600 mc) nonché per la altrettanto abusiva realizzazione di uno stenditoio al piano terzo (di volume pari a circa 50 mc), risulta presentata, in data 01.03.1995, un'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994 assunta al prot. 4476, la quale, stando a quanto attestato dall'ufficio tecnico comunale, risulta ad oggi non definita e, in ogni caso, manchevole sia della documentazione tecnica/amministrativa necessaria all'avvio dell'istruttoria che del versamento del saldo dell'oblazione e dell'intero importo degli oneri concessori;

-ad oggi non risulta rilasciata la certificazione di agibilità/abitabilità né per le singole unità immobiliari né per il fabbricato nel suo complesso;

-l'ufficio tecnico comunale ha reperito il solo grafico progettuale relativo all'istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994, circoscritto al rilievo del piano seminterrato e del piano terzo, comunicando la non reperibilità dei grafici correlati alle concessioni edilizie del 1988 e del 1991;

-pure in mancanza dei grafici progettuali delle concessioni edilizie, resta chiaro che, oggetto di tali titoli abilitativi edilizi, sia la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/produttivo, ciò come espressamente riportato in tutti gli atti sopra menzionati sia per il piano seminterrato e il piano terra che per i piani primo e secondo; anche nel più remoto titolo di provenienza del 20 luglio 1994 viene, d'altra parte, testualmente riportato che trattasi di intero fabbricato di natura artigianale, ancora in corso di costruzione;

-l'accatastamento di tutte le unità che compongono il fabbricato risulta effettuato soltanto nei mesi di giugno e luglio 2004; il fabbricato, in particolare, risulta inserito in mappa solo in data 14.06.2004;

-si rileva immediatamente l'improprio accatastamento in categoria A/2 (abitazione di tipo civile) sia del subalterno 3 (appartamento al piano primo) che del subalterno 4 (appartamento al piano secondo), trattandosi, come detto, di fabbricato urbanisticamente assentito per il solo uso artigianale/produttivo e non per l'uso residenziale/abitativo;

-d'altra parte, la possibilità di adibire parte del fabbricato in oggetto ad uso abitativo, già dall'epoca del rilascio della prima concessione

del 1994, risultava del tutto preclusa a causa della mancanza di un PRG comunale (il primo PUC risulta, infatti, approvato soltanto nel 2005), ciò con le conseguenti limitazioni imposte dalla già citata L.R. n. 17/1982; perdipiù, in data 10.12.2003 è stata emanata la L.R. n. 21/2003 recante “Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell’area vesuviana” che, al comma 2 dell’art. 6, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ha sancito l’espresso divieto di ogni mutamento di destinazione d’uso che comporta l’utilizzo a scopo abitativo;

-quanto poi all’accertamento della conformità edilizia delle specifiche unità immobiliari che compongono il presente lotto (locale commerciale al piano terra distinto con il subalterno 2 e sottostanti locali magazzino distinti con i subalterni 7 e 8), in mancanza dei grafici progettuali relativi alla sopra menzionate Concessioni Edilizie e ai sensi di quanto disposto dall’art. 9-bis del DPR n. 380/2001, si ritiene non possa che farsi riferimento, per il subalterno 2, alla planimetria catastale depositata con il primo accatastamento del 09.07.2004, ancora abbinata al cespite in oggetto (che, in mancanza di qualsivoglia grafico progettuale relativo alla predetta concessione, può essere ragionevolmente considerata alla stregua di una planimetria di primo impianto) mentre per i subalterni 7 e 8 (originari 5 e 6), si ritiene debba farsi riferimento alla tavola grafica allegata all’istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994, come detto circoscritta al rilievo del piano seminterrato e del piano terzo; dal confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso dell’accesso e i suddetti grafici progettuali/catastali emerge la sussistenza delle seguenti difformità, in parte analoghe a quelle già rilevate sotto il profilo catastale ...:

-l’articolazione interna degli immobili risulta sostanzialmente difforme da quella riportata nei grafici progettuali/catastali;

-gli attuali ambienti [#15] [#16] [#17] nonché parte dell’attuale ambiente [#14], risultano ricavati dalla (abusiva) chiusura di una porzione della rampa di accesso sviluppantesi dalla corte comune;

-alcune bucaure presentano una ubicazione non corrispondente a quella riportata nei grafici progettuali/catastali;

-si tenga conto che risultano sussistere alcune incongruenze anche tra le originarie destinazioni d’uso dichiarate nelle concessioni edilizie e l’effettiva destinazione dei beni e, in particolare: nella domanda per la richiesta della prima concessione presentata nel 1986 viene riportata per il piano terra una destinazione ad uso deposito, mentre, fin dal primo accatastamento realizzato nel 2004, detto piano terra risulta censito con la categoria C/1 (negozi e botteghe) ed utilizzato come locale commerciale; non risulta, inoltre, presentata alcuna pratica edilizia atta a legittimare sotto il profilo urbanistico la recente variazione catastale del 24.05.2019 per fusione, divisione e cambio di destinazione degli originari subalterni 5 e 6 (rispettivamente di categoria C/2 e C/6) negli odierni subalterni 7 e 8 (entrambi di

categoria C/2);

-si ribadisce, inoltre, che dal grafico allegato alla pratica di condono (invero assai poco chiaro) e, in modo particolare, dalle quote annotate a lato delle sezioni AA e BB (laddove si evince che il volume oggetto di sanatoria presenta un'altezza interna pari a 6,40 m), si desume che il dichiarato abusivo ampliamento del piano seminterrato riguarda, in realtà, sia il piano seminterrato (porzione attualmente distinta con il subalterno 7) che il soprastante piano terra (distinto con il subalterno 2), ciascuno di altezza interna pari a circa 3,00 m, il tutto per un volume complessivo che, volendo assumere per corretta la superficie abusiva dichiarata nel medesimo grafico (pari ad oltre 250 mq), risulta assurgere a più di 1.600 mc (cui andrebbero sommati i circa 50 mc dello stenditoio al terzo piano pure oggetto della stessa domanda di condono);

-oggetto della richiesta sanatoria è, quindi, un'ampia volumetria abusiva pari a circa metà dell'odierna consistenza sia del piano seminterrato (subalterni 7 e 8) che del piano terra (subalterno 2);

-il volume complessivo da sanare con la suddetta istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994 risulta, come detto, pari ad oltre 1.600 mc, cubatura significativamente superiore al massimo di 750 mc fissato dall'art. 39, comma 1, della stessa L. 724/1994; al riguardo si evidenzia che, la Corte di Cassazione, con recente sentenza (sezione penale, sentenza n. 20889 del 15.07.2020), definitivamente pronunciandosi su una annosa e controversa questione, ha sancito che detto limite volumetrico deve ritenersi applicabile a tutte le opere, senza distinzione tra residenziali e non residenziali, e quindi a qualsivoglia tipologia di manufatto, sia residenziale, sia commerciale/produttivo; è chiaro che detta questione sull'effettiva applicabilità del suddetto limite volumetrico costituisce un elemento potenzialmente ostativo alla positiva evasione dell'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L. 724/1994;

-per tutto quanto fin qui esposto è evidente che l'esito di tale istanza di condono non risulta definibile a priori: oltre alle questioni relative alle sostanziali difformità sussistenti tra l'attuale stato dei luoghi e la situazione riportata nel grafico allegato all'istanza di condono (la cui significativa entità rappresenta, come noto, un ulteriore oggettivo elemento ostativo al rilascio del titolo in sanatoria), al limite volumetrico (che, qualora eccepita nel corso dell'istruttoria, potrebbe già di per sé comportare il rigetto della domanda) e al conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori (non solo del residuo non versato ma anche del saldo che dovesse risultare all'esito dell'istruttoria, il tutto con i relativi interessi) va, infatti, rilevato che, trattandosi di un'area soggetta a vincolo paesaggistico nonché a rischio idraulico molto elevato... ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della L. 47/1985, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria sarà, in ogni caso, subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela degli stessi vincoli;

-va, inoltre, segnalata la sussistenza di ulteriori volumi e manufatti abusivi realizzati in corrispondenza della corte comune (riportata in catasto come bene comune non censibile), tra i quali, in particolare, la struttura in ferro (composta da tettoia e pedana) antistante l'immobile al piano terra (probabilmente utilizzata in passato per agevolare il carico e lo scarico delle merci), un ulteriore piccolo volume tecnico realizzato con pannelli in alluminio a ridosso del fabbricato in corrispondenza dello spigolo antistante l'ingresso, una tettoia con copertura in tegole realizzata a lato della scaletta esterna che accede al terrazzo comune al piano primo;

-per quanto banale, si ritiene opportuno precisare che non può essere prospettata alcuna alternativa procedura di sanatoria a quella già in corso; non risulta, infatti, possibile procedere né alla sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità (per l'area in esame il PUC non ammette interventi di nuova costruzione trattandosi, per di più, di area paesaggisticamente vincolata oltre che a rischio idraulico elevato), né alla sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001 per la cui applicabilità, comunque inficiata dalla presentazione di precedenti istanze di condono ancora non esitate, è necessario, ad un tempo, che l'epoca di realizzazione degli abusi sia anteriore al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003) e che la data delle più antiche ragioni del credito fatte valere nella procedura esecutiva sia antecedente al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizione quest'ultima non soddisfatta tenuto conto che le ragioni del credito temporalmente più antiche risalgono al decreto ingiuntivo emesso e pubblicato in data 09.03.2021;

-quanto, infine, all'agibilità delle unità immobiliari in esame, ad oggi non risulta alcuna certificazione attestante l'agibilità di quanto realizzato; d'altra parte, ai sensi di quanto previsto dall'art. 35 della L. 47/85, solo a seguito della concessione in sanatoria potrà essere presentata all'ufficio competente la segnalazione certificata di agibilità per le unità immobiliari oggetto di condono, sempre che, chiaramente, ne ricorrano tutte le condizioni necessarie (prima tra tutte il collaudo statico che dovrà essere certificato, a cura dell'aggiudicatario, da un tecnico abilitato)".

In ordine all'occupazione, l'unità immobiliare è libera.

Provenienza comune a tutti lotti

I beni sono pervenuti all'esecutata con atto a rogito del notaio Luciano Porta del 03 novembre 1998, trascritto il 25 novembre

1998 ai nn. 34402 di registro generale e 25948 di registro particolare.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**.

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. Giorgia Viola**.

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/>) accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 al modulo web "Offerta Telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

Si precisa, infatti, che per partecipare è necessario il versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e il pagamento del bollo (dell'importo di euro 16,00).

L'offerta è irrevocabile.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) con la precisazione (*come già detto*) che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto);
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal

presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e i dati di restituzione della cauzione;

e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

-una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, se coniugato in regime di comunione legale dei beni;

-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

-se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta, a pena di inammissibilità;

-se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza, l'aggiudicazione avverrà in proprio).

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e

dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: (a).l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; (b).l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPa" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si precisa che:

A).esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato avv.giorgiaviola@pec.it;

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

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura (TRIBUNALE DI NOLA RGE 232/2022 CAUZIONI) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice IBAN

IT49T0100503400000000017181; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con le seguenti precisazioni:

-nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci;

-la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

Si comunica che la cauzione sarà trattenuta, in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale **www.astetelematiche.it**; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;
- le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a).in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;

b).in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di

offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine il settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara** e, dunque, il 23 aprile 2025 alle ore 13:00.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di tre ore);
- il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 13:00) e i successivi decorreranno dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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

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

-comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
-comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.
Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *“Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 223/2022”*;

o con bonifico bancario sul conto bancario *“PROCEDURA – vendita”* intestato alla procedura acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *“PROCEDURA - vendita”*.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. R.G.E. 223/2022"*.

o con bonifico bancario sul conto bancario *"PROCEDURA – spese"* intestato alla procedura acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *"PROCEDURA – spese"*.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

PRECISAZIONI

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

La vendita è a corpo e non a misura.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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

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

PUBBLICITA' LEGALE

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

a).inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c. almeno sessanta (60) giorni prima della data fissata per la vendita dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima; della planimetria; di un numero congruo di fotografie, di un avviso (contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita con l'indicazione del valore d'asta e l'offerta minima presentabile, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita) e della indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per la partecipazione;

b).inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c).pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet casa.it*, *idealista.it*, *bakeca.it* e *subito.it*, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d).mediante inserzione per estratto, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano La Repubblica;

e).mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc;

f).mediante la pubblicazione di *Virtual Tour 360°* degli immobili pignorati.

L'avviso sarà comunicato alle parti almeno 30 giorni prima della data della vendita e notificato (nel rispetto del medesimo termine) ai creditori iscritti non intervenuti (ex art. 569 ultimo comma cpc), nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se si

tratta di beni oggetto di comunione legale) e al debitore originario (se la procedura si svolge contro il terzo proprietario ex art. 602 cpc).

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27 (Tel. 081.18858628 email avv.giorgiaviola@libero.it), 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.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dell'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27.

Il professionista delegato