

**Avv. FERRUCCIO FIORITO**

Patrocinante in Cassazione  
Via Riviera di Chiaia n. 242 – 80121 NAPOLI  
Tel.081.0765683 pbx – fax 081.411024  
Pec: ferrucciofiorito@avvocatinapoli.legalmail.it  
Peo: avv.ferrucciofiorito@gmail.com

**TRIBUNALE DI NOLA**

Sezione Seconda Civile – Esecuzioni Immobiliari

**R.G.E. N. 126/2023**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'**

**TELEMATICA**

L'avv. Ferruccio Fiorito, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione dottoressa Valenti Miriam nel procedimento di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 126/2023** con provvedimento reso all'udienza del 11/02/2025

**AVVISA**

**che il giorno 24/06/2025 alle ore 15.00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n. 242, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)** tramite il portale **www.astetelematiche.it** a mezzo del collegamento operato quale referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita, per l'esame delle offerte pervenute per la vendita della piena ed intera di proprietà del compendio pignorato, di seguito descritto.

**LOTTO N. 1**

**Piena ed intera proprietà** di un appartamento al piano terra, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, individuato in N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 286, sub 1, cat. A/4, cl. 3, vani 3, s.c. mq 70, r.c. €. 120,85, Via Capodivilla n.4, p.T, confinante con Via Capodivilla, con proprietà Coppola e/o aventi diritto e con altra unità immobiliare distinta con il sub 10 (ex sub 101), salvo altri, nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata in N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 286, sub 10 (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, confinante con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

Prezzo base: €. 98.000,00 - **Offerta minima: €. 73.500,00**

**LOTTO N. 2**

**Piena ed intera proprietà** di un appartamento al piano primo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, individuato in N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 286, sub 102, cat. A/3, cl. 2, vani 6, s.c. mq 123, r.c. €. 260,29, Via Capodivilla, p.1,

confinante con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata in N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 286, sub 10 (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, confinante con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

Prezzo base: €. 137.000,00 - **Offerta minima: €. 102.750,00**

### **LOTTO N. 3**

**Piena ed intera proprietà** di un appartamento al piano secondo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, individuato in N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 286, sub 103, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 139, r.c. €. 506,13, Via Capodivilla n.4, p.2, confinante con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata in N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 286, sub 10 (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, confinante con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

Prezzo base = Valore d'uso del bene: €. 43.000,00 - **Offerta minima: €. 32.250,00**

Con specifico riferimento al solo "**Lotto 3**" si evidenzia come l'immobile in oggetto rappresenta un valore economico essenzialmente di uso e non di mercato che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino almeno alla demolizione e/o all'acquisizione da parte dell'Ente Comunale (da verifiche effettuate presso l'UTC di competenza allo stato attuale non risultano essere stati emessi né ordinanze di demolizione e né provvedimenti di acquisizione al patrimonio dell'Ente Comunale).

### **I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTANO ESSERE OCCUPATI DAL PROPRIETARIO IN UNO AL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE.**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €. 3.000,00**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO senza la decurtazione del 25%.

LOTTO N.1 - (quota di 1/1 appartamento e quota di 1/3 autorimessa) €. 98.000,00

LOTTO N.2 - (quota di 1/1 appartamento e quota di 1/3 autorimessa) €. 137.000,00

LOTTO N.3 - (quota di 1/1 appartamento e quota di 1/3 autorimessa) €. 43.000,00

Totale €. 278.000,00

I beni sono meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Architetto Velotti Luca alla quale si rimanda - formandone parte integrante - per ogni eventuale informazione ancorché rilevante qui non menzionata, e l'offerente dovrà formulare espressa dichiarazione di aver preso visione sia della perizia di stima che dei documenti di vendita pubblicati.

Il compendio immobiliare in oggetto, così come si presenta all'attualità non risulta comodamente divisibile in ulteriori cespiti, senza l'intervento di opere edili ed impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni immobiliari derivanti dal frazionamento del bene originario.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con le modalità telematiche** di seguito descritte, tramite **il modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno 23/06/2025.**

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Ferruccio Fiorito**.

La Vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni.

### **OFFERTA**

L'offerta d'acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il tutto previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari 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.

**L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) **con la precisazione 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)**; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (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 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;
- 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](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 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 [ferrucciofiorito@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:ferrucciofiorito@avvocatinapoli.legalmail.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.

È attivo, presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On. Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 201), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00; tel. 345/7935676

L'offerta di acquisto, a norma dell'art. 571 c.p.c., terzo comma, è irrevocabile, salvo che il professionista disponga l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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.

#### **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 Nola Procedura Esecutiva n. 126 del 2023)** acceso presso **BANCA**

**NAZIONALE DEL LAVORO** con il seguente codice **IBAN IT 62 R 01005  
03400 00000018840**.

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 e, 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 (le cui eventuali spese sono a carico del ricevente la cauzione) 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](http://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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio dovrà

essere, inoltre, allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge se in comunione legale dei beni; 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**, pertanto si invitano gli offerenti onde non incorrere nell'esclusione dalla gara di valutare in maniera corretta la tempistica dell'offerta;
- le offerte inferiori di oltre un quarto, rispetto 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, maggior importo della cauzione prestata; a parità della cauzione prestata , minore termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo , 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 portale del gestore della vendita telematica nominato [www.astetelematiche.it](http://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 alle ore 15:00 del giorno 26/06/2025** (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara).

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

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

- il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla

scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) 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.

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 e alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

### **SALDO PREZZO**

**Il saldo prezzo, oltre iva se dovuta, 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 RGE n. 126 del 2023”*** o con bonifico bancario sul conto bancario ***“PROCEDURA – vendita”*** intestato alla procedura.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico.

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 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, nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, 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 mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *“Tribunale di Nola Procedura esecutiva RGE N. 126 DEL 2023”* o con bonifico bancario sul conto bancario *“PROCEDURA – spese”* intestato alla procedura.

#### **DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO**

**L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. La detta dichiarazione deve sempre essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento.**

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine se ne darà comunicazione al Giudice dell'esecuzione per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F..

**L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231, da parte dell'aggiudicatario.**

#### **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.

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE.**

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

#### **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. tra novanta (90) e centoventi (120) giorni (nel caso di prima vendita) ovvero tra sessanta (60) e novanta (90) giorni (nel caso di tentativi di vendita successivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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](http://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 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.

e) - 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 gli immobili, per il tramite del custode giudiziario, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, 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 del professionista delegato.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Si comunica che in caso di aggiudicazione entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il professionista delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dall'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio unitamente alla documentazione giustificativa.

Si avverte sin d'ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della nota stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano, altresì:

- 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione dei difensori e dei terzi;
- 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
- 3) i creditori che intendono far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e comma 3 c.c., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare avvisandoli che in mancanza il credito sarà

considerato chirografario;

- 4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati: in difetto il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

**Il ctu ha accertato** che, il fabbricato urbano, di cui fa parte il compendio immobiliare pignorato, risulta edificato in parte in epoca anteriore al primo settembre 1967, e in parte in virtù della licenza edilizia n. 81/71, rilasciata dal Comune di Sant'Anastasia in data 17-09-1972.

In particolare l'originaria consistenza immobiliare composta di quattro vani oltre accessori a piano terra, facenti parte (detti vani) del fabbricato urbano in Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla n. 2, unitamente all'area di cortile antistante i suddetti vani, ivi compreso l'androne del fabbricato prospiciente Via Capodivilla, risulta edificata in epoca anteriore al 1967 (trattasi del mappale 286/1).

Con L.E. n. 81/71 è stato edificato il locale deposito in pianterreno (trattasi del mappale 286/10, ex mappale 286/101) attualmente accatastato come autorimessa (cat. C/6) ed è stata edificata l'abitazione in primo piano (trattasi del mappale 286/102), unitamente all'attigua camera facente parte dell'unità immobiliare confinante, in sopraelevazione (detta camera) su parte dell'originario androne (tra l'altro arretrato e allineato al preesistente fabbricato prospiciente Via Capodivilla, con eliminazione del soprastante e originario terrazzino, come da prescrizione contenuta nella citata L.E. n. 81/71) - (v. allegata L.E. n. 81/71).

Mentre l'abitazione al secondo piano (trattasi del mappale 286/103), edificata in assenza di titolo edilizio, è oggetto di domanda di condono (prot. nr. 22989 del 12-12-2004) ai sensi della ex legge 326/2003, in cui è stata dichiarata l'ultimazione delle opere entro il 31/03/2003.

Risultano corrisposti all'Ente Comunale l'oblazione autodeterminata pari ad €. 3.648,00, nonché gli oneri concessori pari ad €. 2.006,40.

Si rappresenta che il territorio comunale è vincolato ai sensi del D.L.gs n. 42 del 22-01-2004 - Parte Terza - Beni Paesaggistici - ex legge n. 1497 del 29-06-1939 - e rientra in zona rossa ad alto rischio vulcanico di cui alla legge regionale n. 21 del 10-12-200, pertanto la predetta istanza di condono non potrà essere valutata (ovvero esaminata)



dall'Ente Comunale.

[NOTA N.1 - Osservazioni sull'applicabilità dell'ultimo condono (legge n.326/2003): In particolare gli abusi edilizi (come nel caso di specie) rientranti nella Tipologia 1 di cui al decreto legge n. 269/03, allegato 1: "opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici" sono sanabili se non sono in contrasto con le "norme sulla sanatoria degli abusi edilizi" previste dall'ultima legge n.326/2003 e s.m.i. In pratica la non sanabilità di opere abusive si verifica nelle seguenti condizioni (come nel caso in questione):

- se il territorio del Comune in cui rientra l'immobile è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della ex legge 1497 del 29-06-1939 con D.M. 05-08-1961 e quindi sottoposto ai vincoli di cui all'art.146 del D. L.vo 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio - a tal punto l'art.32, comma 27, lettera d, della Legge 326/03 e s.m.i. non prevede la sanabilità di opere abusive realizzate su immobili ricadenti in aree sottoposte a vincoli a tutela dei BB.AA. e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (si riporta l'art.32, comma 27, lettera d, L. n.326/2003 - "Le opere abusive non sono suscettibili di sanatoria qualora siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"); - se il territorio del Comune in cui rientra l'immobile ricade nella zona rossa ad alto rischio vulcanico di cui alla L.R. n.21 del 10-12-2003, a tal punto la L.R. n.10 del 18-11-2004 (norme sulla sanatoria degli abusi edilizi), come rettificata dalla sentenza della Corte Costituzionale n.49 del 06-02-2006, all'art.3, comma 2d, non prevede la sanabilità di opere abusive realizzate su immobili a destinazione residenziale nei comuni rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico (si riporta l'art.3, comma 2d, L.R. n.10/2003 - Opere non suscettibili di sanatoria: "non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui al decreto legge n.269/03, allegato 1, se le stesse sono state realizzate in uno dei comuni di cui alla legge regionale 10-12-2003, n.21, art.1 e hanno destinazione residenziale, fatta eccezione per gli adeguamenti di natura igienico-sanitaria e funzionali di cui all'art.5, comma 2, della stessa legge"); occorre comunque precisare che la Zona Rossa del "Piano di Emergenza dell'Area Vesuviana" nella nuova perimetrazione di cui alla Delibera della Giunta della Regione Campania n.250 del 26-07-2013, ai fini

dell'applicazione della L.R. n.21/2003, che fa riferimento all'"area a elevato rischio vulcanico" è da intendersi coincidente con la Zona rossa 1 (o r1) pertanto la zona denominata Zona rossa 2 (o r2), basso rischio, si distingue dalle zone legate a quella parte di territorio denominata invece r1, alto rischio.

Infine, riguardo ai limiti volumetrici (di 250 metri cubi) per l'accesso al condono edilizio di cui all'art.4, comma a della Legge Regionale n.10 del 18-11-2004, si fa presente che la sentenza della Corte Costituzionale n.49 del 10-02-2006 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di gran parte degli articoli della citata Legge della Regione Campania n.10 del 18-11-2004, in particolare dell'art. 4 (commi a, b, c), che poneva dei limiti volumetrici per l'accesso al condono (e quindi poneva dei limiti alla legge statale n. 326/2003) e di conseguenza resta fermo il comma 25 dell'art. 32 della legge statale n. 326/2003 che recita quanto segue: "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 47/85 e s.m.i., come ulteriormente modificate dall'art. 39 della legge 724/94 e s.m.i., nonché dal presente articolo si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31/03/2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi"].

[NOTA N.2 - Ulteriori precisazioni in ordine alla nota precedente - Non trattandosi, nel caso in questione, di abuso minore realizzato in parziale difformità dal titolo edilizio (art.34 del DPR n.380/01), esso costituisce di fatto una "variazione essenziale", pertanto non è ammissibile, tra l'altro, l'autorizzazione paesaggistica ex post sebbene il manufatto sia stato realizzato in epoca anteriore all'entrata in vigore del D.L.gs 157 del 24-03-2006, non configurandosi, l'intero cespite, quale volume tecnico come definito dalla Circolare del MIBAC n.33 del 26-06-1999 - (Ministero per i Beni e le Attività Culturali - la quale chiarisce definitivamente la definizione del termine "volumi" secondo cui "[...] per "volumi" si intende qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergenti dal terreno e dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici [...]") - ovvero detto immobile non risulta fuori dall'applicabilità del divieto di sanatoria ex post che decorre a partire dall'entrata in vigore del primo decreto correttivo nel 2006, poiché il testo e la ratio del D.L.gs 42/2004

non intende escludere il rilascio ex post dell'autorizzazione paesaggistica per gli abusi di minima entità anteriori al "primo correttivo" (2006), tra i quali rientrano, per l'appunto, i cd. volumi tecnici, ossia quelli non computabili nel conteggio della volumetria complessiva (dunque per il caso in questione, trattandosi di variazione essenziale e non configurandosi l'intero cespite quale volume tecnico, è da escludersi anche il rilascio ex post dell'autorizzazione paesaggistica)].

[NOTA N.3 - Osservazioni sull'applicabilità del 6° comma dell'art. 40 della L. 47/85 - Prendendo in esame il 6° comma dell'art.40 della legge 47/85, "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge." La norma introduce la possibilità di presentare la domanda di condono oltre i termini generali previsti dalla legge. L'abuso che qui interessa è quello che incide sulla commerciabilità del bene; trattasi pertanto di abuso maggiore, cioè in assenza di titolo edilizio abilitativo o in totale difformità, e di ristrutturazione "maggiore", cioè in assenza o in totale difformità di titolo abilitativo. L'abuso edilizio deve rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dalla legge 47/85 e dalle successive, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003 (nel caso di specie l'immobile non rientra nelle ipotesi di sanabilità previste dall'ultima legge in materia di condono). Le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 della L. 47/1985 sono le seguenti:

- che l'immobile sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive;
- che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge;
- che l'abuso sia sanabile ai sensi della legge di sanatoria (l'abuso sanabile resta quello previsto dalla legge di sanatoria in quanto la norma in esame concede solo una deroga al termine di presentazione della domanda stessa; quanto alla data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle leggi di sanatoria - abuso commesso prima dell'01-10-1983 ed alle condizioni ivi indicate per la n.47/85, prima del 31-12-1993 ed alle condizioni ivi indicate per la n.724/94 e prima del 31-03-2003 ed alle condizioni ivi indicate per il decreto legge 30-09-2003 n.269 convertito nella legge 24-11-2003 n.326).

L'articolo 40, ultimo comma, Legge 47/1985, dà la possibilità, all'assegnatario/aggiudicatario di presentare la domanda di condono, sempre che sussistano

i presupposti innanzi indicati, riaprendo i termini del condono (entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile). A quest'ultimo riguardo bisogna determinare la data di edificazione dell'immobile e comunque precisare la data di ultimazione delle opere abusive chiarendo se l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni sopra richiamate. Contemporaneamente si dovrà verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o l'intervento nella procedura espropriativa e al riguardo si dovrà far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura. A tal punto ricorre la Circolare del 07-12-2005, n.2699 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti la quale chiarisce per l'appunto che se le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data in vigore del decreto-legge n.269/2003 (1° ottobre 2003) il comma 6 dell'art.40 della legge n.47/85 dovrà essere letto alla luce della nuova normativa sul condono (legge statale n.326/2003 - ultimo condono), reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile (nel caso in esame le ragioni del credito sono successive all'01/10/2003). Dunque, ai fini della domanda di sanatoria e quindi di applicabilità dell'art. 40 della legge n.47/85, occorre:

- far riferimento alla data delle ragioni del credito (comunque anteriore al 1° ottobre 2003);
- far riferimento alla data delle opere abusive (comunque anteriore al 31-03-2003);

e nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di una delle normative sul condono sopra richiamate, la domanda di sanatoria potrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge stessa (che le ragioni creditorie siano, quindi, anch'esse di data anteriore alla norma da tener presente per considerare l'abuso sanabile). Dunque prevale l'antiorità delle ragioni creditorie nella determinazione dell'applicabilità di una delle norme sopra richiamate.

Specchietto riepilogativo:

- abuso commesso prima dell'01.10.1983 ragioni creditorie anteriori al 17/02/85  
segue: Legge 47/85
- abuso commesso prima del 31.12.1993 ragioni creditorie anteriori al 23.12.94  
segue: Legge 724/94
- abuso commesso prima del 31.03.2003 ragioni creditorie anteriori al 01.10.03

segue: Legge 326/03].

Nel caso in questione, ovvero per quanto attiene all'appartamento al secondo piano (ultimato alla data del 31/03/2003), non ricorrono, altresì, né le condizioni di applicabilità dell'ultimo condono (legge 326/2003), né le condizioni di applicabilità del 6° comma dell'art. 40 della legge 47/85 (sia perché l'abuso non rientra nelle ipotesi di sanabilità previste della normativa sull'ultimo condono e sia perché le ragioni di credito per cui si interviene e procede non risultano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono); dunque l'immobile è da ritenersi abusivo e non condonabile.

Pertanto, sulla scorta della documentazione in atti e sulla base degli accertamenti eseguiti, si rileva quanto segue:

- l'appartamento al piano terra (mappale 286/1), edificato in epoca anteriore al 1967, oltre ad essere legittimo è anche regolare sotto il profilo urbanistico, in quanto l'unica verifica di carattere sostanziale concerne l'epoca di effettiva costruzione dello stesso (poiché edificato in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio), ad ogni modo a scopo cautelativo si ritiene comunque di prevedere una pratica edilizia di accertamento di conformità urbanistica per regolarizzarne lo stato di fatto;
- il locale deposito al piano terra (mappale 286/10, ex mappale 286/101) risulta difforme dal titolo edilizio abilitativo in ordine alla destinazione d'uso dello stesso, per cui si rende necessario istruire una pratica edilizia di accertamento di conformità urbanistica per regolarizzarne lo stato di fatto;
- l'appartamento al piano primo (mappale 286/102) risulta grossomodo conforme al titolo edilizio abilitativo;
- l'appartamento al piano secondo (mappale 286/103) risulta abusivo e non sanabile.

I costi delle pratiche edilizie occorrenti saranno detratti dal valore commerciale del compendio immobiliare di cui è causa.

Il professionista delegato

Avv. Ferruccio Fiorito