Avv. Marcello de Giorgio
Via San Pasquale n.48 - 80121 – Napoli
Telefax 081/5801274
PEC marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it

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

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 143/2019** del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Buffardo;

L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via San Pasquale n. 48, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **20.01.2027 alle ore 15:30,** si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via San Pasquale n.48 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:
(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **19.01.2027;**
(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

LOTTO DUE: Piena ed esclusiva **proprietà** di unità immobiliare in San Cipriano d'Aversa (Ce) alla Via Acquaro n. 7, riportata nel C.F. del Comune di San Cipriano d'Aversa al **foglio 2, p.lla 5519,** cat. A/2, classe 5, cons. 9,5 vani, sup. catastale totale 293 mq, escluse aree scoperte 226 mq, R.C. Euro 834,08;

Il PIANO TERRA include:

a) Negozio su area cortilizia esclusiva, al confine Sud con Via Acquaro da cui

ha accesso diretto, risultante da ampliamento plano-volumetrico su area cortilizia esclusiva/fronte Sud: il locale commerciale/mq netti 78,82 circa, afferente per tre lati con ampie vetrine rispettivamente: - A Est: su corte aliena p.lla 5169/area sosta autovetture Lotto 1. - A sud: su Via Acquaro - A Ovest: su via G. Puccini si fonde, internamente, con un ampio retrobottega/mq netti 226,19 circa, risultante dalla variazione destinativa del porticato originario e della porzione abitativa terranea del cespite staggito, rispettivamente in: - deposito commerciale - corpo uffici – wc;

b) Appartamento terraneo su area cortilizia esclusiva, mq netti 102,27, composto da soggiorno, piccolo angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un ampio disimpegno interno;

c) Patio terraneo su area cortilizia esclusiva composto da tettoia in lamiera metallica su ordito ligneo, circa mq 60,36;

d) Ampia area cortilizia esclusiva mq netti 108,85;

Il PIANO PRIMO include:

a) Ampio appartamento risultante dall'illecito ampliamento dell'originaria unità abitativa. Si articola in: - atrio, soggiorno, tinello/cucina, n.3 ampie camere da letto di cui la padronale corredata da cabina armadio passante e bagno pertinenziale, ulteriori 2 bagni, di cui uno a ridosso dell'atrio opportunamente preceduto da antibagno e l'atro al servizio della zona notte, n.1 ripostiglio e un ampio disimpegno interno afferente anularmente sia al soggiorno che al tinello. Il tutto è corredato da un ampio terrazzo esteso per l'intera larghezza del fronte Sud, come accennato sviluppato su due livelli e accogliente le afferenze degli ambienti tinello, bagno principale, e camera da letto, nonché un balcone sull'opposto fronte Nord.

Il PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) include:

a) Appartamento servito dalla prima porta a destra smontando sul ballatoio scala. La pertinenza abitativa /mq 54,53 si articola in un atrio lievemente eccentrico al servizio contestuale di: – a sinistra: un vano principale corredato da bagno e antibagno, – a destra: vano lavanderia in affaccio diretto a Ovest, sulla sottoposta corte terranea – frontalmente al terrazzo baricentrico e scoperto/ mq 15,74 d'impianto rettangolare, perimetrato sui 4 fronti da

ulteriori tre sottotetti /mq 65,02.

Confini SUB 0/P.LLA 5519/PIANO TERRA come rinvenuto in situ - volumetrie edificate + area cortilizia - - a Nord per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena f.lio 2/p.lla 1256 - a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC e con le superfetazioni sulla stessa impiantate - a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Acquaro - a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con via Giacomo Puccini

Confini SUB 0/P.LLA 5519/PIANO PRIMO come rinvenuto in situ, escluso cassa scala - a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con cassa scala, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea medesima p.lla 5519 - a Est per aderenza orizzontale con balconata appartamento f.lio 2/p.lla 5169/SUB 3/P.I (l'affaccio diretto è impedito da muratura e da parete in vetrocemento), per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC - a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con Via Acquaro - a Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con via Giacomo Puccini e con corte terranea medesima p.lla 5519

Confini SUB 0/P.LLA 5519/PIANO SECONDO come rinvenuto in situ - SOTTOTETTO - escluso cassa scala - a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con cassa scala, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea medesima p.lla 5519 - a Est per aderenza verticale con f.lio 2/p.lla 5169/SUB 3/P.I e con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC - a Sud per aderenza verticale con sottoposto terrazzo f.lio 2/p.lla 5519/SUB 0/P.I - a Ovest per aderenza verticale con via Giacomo Puccini, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea medesima p.lla 5519

Vi sono abusi sanabili e non sanabili per i quali è previsto il ripristino quo ante.

Il tutto come meglio descritto nella Ctu da intendersi qui integralmente trascritta e richiamata.

Atti di provenienza: a) atto di donazione del 11.02.2013 per Notar Matano Mario trascritto il 28.02.2013 ai nn. 7131/5382 b) atto di donazione per Notar Foggia Maria Rosaria del 15.03.2007, trascritto il 30.03.2007 ai nn. 21519/10883 e c) atto di donazione per Notar Foggia Maria Rosaria del

31.05.1999 trascritto il 19.06.1999 ai nn. 15658/11974.

PREZZO BASE: Euro 50.056,45;

Offerta minima: Euro 37.542,34

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara

STATO DI OCCUPAZIONE

Il **LOTTO DUE:** risulta occupato dagli esecutati.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDLIZIA

Dall'esame della Ctu depositata agli atti, che fa parte integrante del presente avviso di vendita e che qui sinteticamente si riporta, si rileva che:
*Per il **LOTTO DUE**:*
*"**DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA***

Dall'analisi congiunta di:

▪ *Indagini urbanistiche con istanze inoltrate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico-edilizia del comune di San Cipriano d'Aversa*
▪ *Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli traslativi nell'ultraventennio dal pignoramento*
▪ *Ricerche catastali su entrambe le banche dati*
▪ *Ricerche dirette in situ con rilevo grafico e fotografico dei luoghi staggiti*

si è accertata l'esistenza di:

Concessione Edilizia in sanatoria ex L.47/85 n. 46 del 27.11.2007

- Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 30.04.1986 prot. n. 2709 presentata da Tommaso Mangiacapra/1951 per edificazione abusiva dell'unità ad uso abitativo alla via Acquaro n. 7, Comune di San Cipriano d'Aversa, articolata su due livelli - terra e primo - oltre corte, ampio androne porticato terraneo e copertura piana, ultimata entro il 31/12/1983 in conformità ai grafici e alla perizia giurata redatti dall'arch. Pietro Martino, dal 2006 meglio identificata al NCEU del medesimo comune al f.lio 2, p.lla 5519, SUB 0, P. T-I, Cat. A2, ultimata da rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria n. 46 del 27.11.2007.

DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 ex artt. 22 e 23 DPR 380/2001

*- Denuncia di Inizio Attività del 29.08.2007 prot. n. 7675/2007 ex artt. 22 e 23 DPR 380/2001 presentata da Michele Mangiacapra/1982 per ristrutturazione edilizia in assenza di implementazione plano-volumetrica - come definita dall'art. 3 comma 1 lettera d) DPR 389/2001 - dell'unità ad uso abitativo alla via Acquaro n. 7, Comune di San Cipriano d'Aversa, articolata su due livelli - terra e primo - oltre corte, ampio deposito terraneo e copertura piana, in conformità ai grafici e alla relazione redatti dal perito edile Vincenzo Russo, ultimata da rilascio di autorizzazione per silenzio-assenso. Con il titolo in premessa si abilita la **ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricatino, a parità di volume, sagoma e superficie utile,** attraverso:*
- Incremento di superficie ornamentale praticabile:
▪ ***Piano primo**: lato Est, per sostituzione di tettoia impraticabile con solaio piano*
▪ ***Piano secondo**: lati Ovest, Sud, parzialmente lato Est, per ampliamento dell'aggetto della copertura piana*
- Variazione di sagoma del balcone nord

- Parziale variazione prospettica sui 4 fronti, a tutti i livelli
- Parziale difformità distributiva interna, a tutti i livelli
Come meglio esposto innanzi, talune ***variazioni dei luoghi di sanatoria*** *-* ***illeciti minori*** *sempre ammissibili per la normativa di zona pregressa e attuale - sono denunciati come* ***pregresso legittimo*** *della pratica DIA /2007,* ***laddove nessun titolo ha di fatto supportato la variazione, ancorché in sanatoria di regime: tra tutti, la trasformazione del porticato in deposito.***

Per l'unità staggita

oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

Inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi di alcuno dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

Disamina:

Si premette che la posteriorità dell'edificazione del fabbricato alla data spartiacque del 31 ottobre 1942 di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942 - epoca in cui lo jus edificandi trovava ancora fonte nello jus privatum cui era strettamente connesso - determina l'obbligo di richiesta e rilascio di licenza edilizia per la legittimazione edificatoria del compendio immobiliare.
Si rammenta a riguardo che l'art. 31 L.1150/'42 - generando il predetto termine spartiacque - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al 31/10/1942 e all'INTERNO dei CENTRI ABITATI e delle ZONE DI ESPANSIONE dell'aggregato urbano normate dal PRG - come definite dall'art. 7/comma 2. (quale è la zona di pertinenza del fabbricato in parola) - alla richiesta e rilascio preventivo di ***licenza edilizia.***
Ai fini della ***disamina di legittimità urbanistica*** *dei* ***luoghi staggiti*** *e della comprensione delle entità trasformative rinvenute* ***per ciascun livello in cui si articola la consistenza abitativa*** *il temine di confronto è, pertanto, tra:*
- Grafici di Concessione edilizia in sanatoria ex L.47/85 n. 46 del 27.11.2007 - stato di fatto -
- Grafici di Denuncia di Inizio Attività del 29.08.2007 prot. n. 7675/2007 ex artt. 22 e 23 DPR 380/2001- stato di fatto e di progetto
- Grafici stato dei luoghi in situ/2022 - stato di fatto all'atto dell'accesso

Ciò premesso,

dalla predetta sovrapposizione tra luoghi di C.E. in sanatoria /2007, luoghi DIA 2007e luoghi in situ/2022, emerge:
SUB 0, PIANO TERRA
- Implementazione plano-volumetrica su area cortilizia esclusiva fronte Sud per formazione di negozio/ mq 92,75 lordi, mc 340,39 lordi e fusione interna dello stesso con retrostante ***deposito terraneo****, con conseguente variazione prospettica anche del fronte Sud del nucleo originario*
- Implementazione plano-volumetrica su area cortilizia esclusiva fronte Ovest per formazione di deposito commerciale/ mq 23,59 lordi, mc 70,06 lordi, fusione interna dello stesso con retrostante deposito terraneo a mezzo vano architravato, variazione prospettica del fronte Ovest perimetrale dell'impianto cortilizio, per apertura di lumi ingredienti sul fronte strada

ad illuminazione della volumetria di ampliamento in premessa

- Implementazione plano-volumetrica su area cortilizia esclusiva fronte Nord per formazione di abitazione/ mq 107,23 lordi, mc 435,35 lordi, senza relazione di contiguità con il nucleo fabbricato originario: manufatto in muratura di mattoni elevato per un solo piano fuori terra, servito dalla corte interna coperto da solaio piano verosimilmente latero-metallico, forato da n. 4 lucernai, in affaccio diretto a Est su strada, a Sud su corte e a Ovest su p.lla aliena 5169

- Implementazione plano-volumetrica su area cortilizia esclusiva fronte Est per formazione di tettoia in lamiera su ordito ligneo, mq 60,36 lordi, mc 203,11 lordi, aperta sui fianchi Sud e Ovest e viceversa protetta da muratura sui fianchi Nord e Est, priva di relazione di contiguità con il nucleo fabbricato originario, destinata al ricovero di autovetture e al servizio dell'abitazione terranea/fronte Nord

- Variazione destinativa del ***porticato originario in deposito,*** *a parità di superficie non residenziale dichiarata nella pratica di concessione edilizia in sanatoria: come sopra accennato, la predetta modifica viene assentita come pregresso legittimo dei luoghi oggetto di DIA, laddove, a rigore, il mutamento destinativo andava preventivamente denunciato, anche eventualmente in sanatoria di regime. Si rileva, tuttavia, la corretta denuncia della quadratura in oggetto in qualità di superficie non residenziale SNR nella pratica di sanatoria, con relativo pagamento delle corresponsioni economiche.*

- Variazione destinativa della ***porzione abitativa terranea interna al nucleo principale****, regolarmente assentita da C.E. in sanatoria n. 46/2007, in* ***area uffici (****al servizio della nuova attività commerciale terranea espletata): anche la predetta modifica viene assentita come pregresso legittimo dei luoghi oggetto di DIA, laddove, a rigore, il mutamento destinativo andava preventivamente denunciato, anche eventualmente in sanatoria di regime.*

- Parziale variazione prospettica cassa scala/P.T: apertura doppio accesso diretto dalla corte attraverso i fianchi Ovest e Nord del corpo scala, lieve cessione di volumetria utile alla corte per arretramento del fronte Ovest di accesso e ampliamento della superficie utile della scala a svantaggio dell'attiguo deposito

- Fusione tra le due p.lle - 5169/Lotto 1 e 5519 /Lotto 2. - per formazione di passaggio interno nella muratura longitudinale divisoria

- Apertura accessi laterali alla corte nord retrostante - pedonale e carrabile - da via G. Puccini

SUB 0, PIANO PRIMO

Implementazioni plano-volumetriche abitative su terrazzo esclusivo,
per un totale di mq 74,84 lordi, mc 226,76 lordi:

- Implementazione plano-volumetrica su area esclusiva fronte Est per formazione di volumetria utile abitativa sul terrazzo laterale praticabile abilitato con DIA, sino al confine Est divisorio da p.lla 5169/Lotto 1, tra l'altro in deroga alla normativa a regolamentazione degli affacci diretti e distanze minime tra fabbricati limitrofi; conseguente fusione interna della volumetria di ampliamento con la cubatura legittima retrostante, conseguente variazione prospettica del fronte Est perimetrale

- Implementazione plano-volumetrica su area esclusiva fronte Sud per formazione di volumetria utile abitativa

- , su terrazzo esclusivo; conseguente fusione interna con la cubatura legittima retrostante, conseguente variazione prospettica del fronte Sud perimetrale

- Implementazione plano-volumetrica su area esclusiva fronte Ovest per formazione di volumetria utile abitativa

- su balconata esclusiva; conseguente fusione interna con la cubatura legittima retrostante, conseguente variazione prospettica del fronte Sud perimetrale
- Implementazione di superficie ornamentale su area esclusiva fronte Sud per formazione di terrazzo a copertura del negozio terraneo, a sua volta frutto di ampliamento plano-volumetrico sine titulo su area cortilizia esclusiva.
- Parziale variazione prospettica cassa scala/P.T per formazione vani luce finestrati fronte Ovest e Nord ; nella fattispecie la il disallineamento delle due bucature sul fronte Ovest è posto come pregresso legittimo dei luoghi oggetto di DIA, laddove, a rigore, la modifica prospettica andava preventivamente denunciata, anche eventualmente in sanatoria di regime.
- Parziale difformità distributiva interna
SUB 0, PIANO SECONDO
- Implementazione plano-volumetrica su area esclusiva fronte Nord per formazione di mansarda abitativa - mq 53,41 lordi, mc 165,57 lordi compreso tetto, su terrazzo di copertura del fabbricatino/ lato Nord, coperta da tetto a doppio spiovente; la nuova copertura sormonta anche la cassa scala, coinvolta nell'iter ristrutturativo per variazione di sagome del tetto di copertura
- Implementazione plano-volumetrica NON abitativa su area esclusiva fronti Est, Sud, Ovest per formazione di n. 3 sottotetti - mq 140,40 lordi, mc 273,78 lordi compreso tetto - su medesimo terrazzo di copertura del fabbricato, lati Est, Sud e Ovest afferenti al terrazzo scoperto e baricentrico: ciascun sottotetto è coperto da falda unica spiovente inclinata verso la perimetrazione esterna del fabbricato
- Fusione interna del sottotetto 1. con la mansarda abitativa
- Parziale variazione prospettica dell'intero piano, incluso cassa scala

Sul piano urbanistico:

- L'insieme di tutte le predette modifiche configura un intervento maggiore di ***ristrutturazione edilizia maggiore,*** *come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001,* ***con implementazione plano-volumetrica e parziale variazione di sagoma.***
- L'illecito implementativo rilevato ai piani terra, primo e secondo - limitatamente alla misura max complessiva del 20% della superficie utile legittima dell'unico subalterno dichiarato, e non oltre mq 60 ammessi dall'art. 11 PUC/2020 vigente per la Zona B/Residenziale di completamento - è sanabile ex post in regime ordinario ai sensi e per gli effetti dell'art 36 D.P.R. 380/2001, SOLO se inconfutabilmente documentabile la POSTERIORITA' dello stesso alla data di entrata in vigore del PUC vigente - 26.06.2020 (data di approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 20, con cui viene dichiarato immediatamente eseguibile)
- Viceversa, in caso di ANTERIORITÀ dei predetti illeciti amplificativi al giugno 2020, NEANCHE il 20% può essere oggetto di sanatoria ordinaria, in quanto disatteso il principio di doppia conformità ex art 36 DPR 380/2001 alla NTA pregressa di cui al PRG/1999, la quale, all'art. 20 per la zona BR/Ristrutturazione satura (quale era la ZTO di appartenenza del bene nella pregressa zonizzazione, permanente dal 1999 al 26.06.2020), consentiva la ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3 comma 1, lettera d DPR 380/2001 ***in rigorosa assenza di alcuna amplificazione plano-volumetrica***

Per tutto quanto detto:

*– Stante l'impossibilità di documentare con certezza l'****epoca di realizzazione*** *delle implementazioni rispetto alla data di entrata in vigore del PUC vigente/2020, laddove la*

natura strutturale e la medesima entità dell'intervento, lo stato d'uso, la tipologia dei materiali da rivestimento e il grado di vetustà rinvenuti denunciano una retrodatazione NON recente, molto probabilmente coeva alla predetta DIA/2007.

– Stante la compresenza di una consistente ***implementazione plano-volumetrica*** *per circa mq ,,, lordi complessivi tra i tre livelli, priva di alcun titolo abilitativo ex ante o ex post in sanatoria di regime o straordinaria, la cui demolizione preventiva è* ***propedeutica*** *all'eventuale sanabilità ordinaria della predetta minima quadratura*

Ciò premesso,

venendo a mancare i due predetti presupposti indispensabili per la sanabilità ex post in regime ordinario delle predette implementazioni plano-volumetriche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 DPR 380/2001:

- Doppia conformità dell'illecito rinvenuto alla NTA vigente sia all'epoca della realizzazione dell'illecito che alla data di scoperta e denuncia

- Liceità dei luoghi pregressi, allo stato compromessi da consistenti manomissioni

Si prevede - per tutte le implementazioni plano-volumetriche - RESIDENZIALI e NON RESIDENZIALI - unicamente l'epilogo demolitivo.

Pari sorte è riservata alla tettoia su corte terranea, la cui altezza media d'interpiano è maggiore di ml 2,40 - H max prevista e ammessa per autorimesse.

PER TUTTI GLI ALTRI ILLECITI - subordinatamente alla demolizione delle illiceità maggiori - è ampiamente ipotizzabile la sanatoria ordinaria in accertamento di doppia conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R 380/2001, indipendentemente alla data di compimento dell'abuso, trattandosi di variazioni sempre consentite dalla NTA pregressa e attuale, ivi incluso la ***variazione destinativa di quota parte dell'abitazione terranea in uffici,*** *attuabile con intervento diretto* ***ex art. 20/PRG 1999 (normativa pregressa) e ex art. 11/PUC 2020 (normativa vigente).***

Si ribadisce a riguardo che:

la sanatoria ordinaria delle illiceità minori è subordinata alla demolizione delle illiceità maggiori, insanabili in alcun regime - predette implementazioni plano-volumetriche - e al pedissequo ripristino dei luoghi legittimi di cui alla DIA /2007.

Resta parimenti inteso che,

Laddove *si accerti inconfutabilmente la* ***posteriorità*** *della realizzazione delle implementazioni rilevate a carico del fabbricatino* ***al giugno 2020,*** *data di entrata in vigore del* ***PUC vigente****,* ***solo in tale ipotesi una quadratura pari al 20% della superficie utile, e in ogni caso non superiore a mq 60 per l'unico subalterno dichiarato****, può essere regolarizzata ex post in sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001, stante la rispondenza al requisito imprescindibile della doppia conformità alla NTA pregressa e attuale.*

Si garantisce infine:

IMPOSSIBILITA' di invocare l'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

Si assevera parimenti l'impossibilità, nel caso di specie, di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R.380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

– Derivazione da procedura esecutiva

– Inesistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa e/o assoluta imposto antecedentemente e/o successivamente gli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

– ***Esubero dai limiti volumetrici*** *previsti dagli ultimi due condoni (mc 750), la cui*

cubatura di ampliamento sommata alla volumetria abilitata in sanatoria, tracima dal limite ammissibile di mc 750 per unità previsto dal condono invocato.

*– **Incongruenza temporale** tra il termine ultimo ammesso per l'ultimazione lavori - ex comma 25 art. 32 terza legge sul condono, stabilito inderogabilmente al **31.03.2003 -** e l'effettivo termine di completamento degli abusi, retrodatabile almeno al periodo successivo alla DIA /2007*

*– **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **31.03.2003**: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326 2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la **data di trascrizione***

*- **domanda giudiziale** del **16/01/2015** ai **nn**. **1610/1286** derivante da **richiesta giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione** del **05/12/2014** Rep. 45259/2014 a favore di Banco di Napoli S.P.A. contro tra gli altri la parte debitrice esecutata a carico del bene riunito dall'esponente nel Lotto 2."*

Stima dei costi di demolizione e ripristino dei luoghi legittimi - LOTTO 2. Costi diretti e costi indiretti

ONERI TOTALI: COSTI DIRETTI + COSTI INDIRETTI € 145.000 + € 15.000 = € 160.000

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST € 160.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti a carico del LOTTO 2., previo: Materiale demolizione delle illiceità maggiori consumate ai tre livelli del fabbricatino staggito, di cui alla precedente disamina, in ragione dell'insanabilità ex post in alcun regime - sanatoria ordinaria o di regime ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., - e remissione in pristino dei luoghi legittimi di cui alla DIA n. 7675-2007, incluso sanzione amministrativa, stesura pratica tecnica abilitativa al predetto intervento demolitivo e ricostruttivo, corredata da documentazione grafica, fotografica, perizia giurata, e nuovo deposito sismico. Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli illeciti minori consumati ai tre livelli del fabbricatino staggito, di cui alla precedente disamina, sanabili ex post in regime ordinario, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e perizia giurata attestante l'avvenuto ripristino delle condizioni di regolarità urbanistica della p.lla fabbricati 5519, di cui alla DIA n. 7675-2007, su cui avanzare la sanatoria ordinaria degli illeciti minori Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE URBANISTICHE ILLECITO CIVILISTICO DEGLI AMPLIAMENTI PERPETRATI SULLA P.LLA 5519 NEI CONFRONTI DEL FONDO FINITIMO P.LLA 5169 Assunto che: Sin dalla loro origine le p.lle al confine - p.lla 5169 /Lotto 1 - p.lla 5519/Lotto 2. attestano: - Mancato rispetto delle distanze minime tra i due fabbricati opposti sul fronte longitudinale interno divisorio tra i predetti fondi, stabilito all'art. 873 del codice civile in misura non inferiore a ml 3,00 e ancor meno il limite minimo stabilito dal regolamento edilizio in ml 5,00. - Mancato rispetto della normativa generale ex artt. da 900 a 904 del codice civile a regolamentazione degli affacci diretti tra fronti opposti di fabbricati finitimi L'assenza di

conformità sotto il doppio aspetto indicato, indipendentemente dalla tempistica della priorità edificatoria dei cespiti - che vede ultimare prima l'edificazione del fondo 5519 entro dicembre 1983, e poi il fondo 5169 entro marzo 1993 - deriva da due aspetti sostanziali: In primis: unitarietà della titolarità soggettiva dei beni all'epoca della loro edificazione - in capo al medesimo Tommaso Mangiacapra - unico titolare del Lotto 1., entro il 31/12/1993 - in capo anche al coniuge, Pagano Concetta- comproprietari del Lotto 2. entro il 31/12/1983 In secundis: edificazione abusiva assistita da giusti titoli acquisiti in sanatoria: come è noto il titolo in sanatoria deroga dal rispetto del codice civilistico in materia edilizia Assunto che con DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 si abilita per silenzio-assenso la ristrutturazione edilizia del fabbricatino p.lla 5519/Lotto 2. senza implementazione plano-volumetrica e senza variazione delle distanze e affacci diretti come stigmatizzati dalla configurazione di sanatoria ex L.47/85 n. 46 del 27.11.2007, su istanza del 30.04.1986 prot. n. 2709.
Rilevato, viceversa, che le ulteriori difformità sotto il predetto doppio aspetto - implementazioni e deroghe conseguenziali dalle distanze minime e dalla normativa a tutela degli affacci - derivano da modifiche dei luoghi del fronte Est /p.lla 5519 successive alla predetta ristrutturazione - in difformità dalla DIA/2007, dalla NTA vigente di zona e dal codice civile -, la prospettiva di regolarizzazione urbanistica del Lotto 2., con remissione in pristino dei luoghi legittimi assentiti da DIA/2007, è conditio sine qua non per la regolarizzazione anche della problematica civilistica nei confronti del Lotto 1. Nella stima del più probabile valore di mercato del Lotto 1. si è pertanto computata un'aliquota percentuale in decurtazione al più probabile valore di mercato del compendio staggito, a tutela dell'aggiudicatario - a fronte del plausibile smembramento della titolarità soggettiva sulle due p.lle staggite (ipotesi più che plausibile nella presente vendita giudiziale) - commisurata ai costi di un'eventuale contezioso per lesione di diritti reali, laddove non si provveda alla remissione in pristino del Lotto 2.
Per maggiori dettagli, si invitano gli interessati ad esaminare la copia integrale della Ctu pubblicata su PVP, www.astetelematiche.it e depositata presso la Cancelleria della Sezione Civile Espropri Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web *"Offerta Telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (https://**www.astetelematiche.it)**, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno **al 20% 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.
Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:
a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è 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 ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

-una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e recante il seguente **IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447;**
-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
-se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto 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 rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero

coattivo).

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

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 20% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario intestato a ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. sul conto bancario del gestore della vendita recante **IBAN IT29I0326822300052849400447.**

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 143/2019 R.G.E. Tribunale Napoli Nord, lotto due, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato necessariamente in unica soluzione in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:
-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
-verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite

procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli Nord.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione **inferiore al 20% (venti per cento)** del prezzo offerto.

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

Specificamente,
-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet

sopra indicato.

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

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

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 e 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 e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:
a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza e precisamente inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.
b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In particolare:
-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
-il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
-**la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno **22.01.2027**;

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

Si precisa che:
-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
-qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:
-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà

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

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al **"Procedura 143 2019 Tribunale di Napoli Nord"** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord RGE 143/2019 con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

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.

FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:
-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **""Procedura 143 2019 Tribunale di Napoli Nord"** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere

per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

PRECISAZIONI

La vendita 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:
a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore 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 a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Marcello de Giorgio, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.
La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

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 di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., almeno 65 giorni prima della udienza di vendita, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
b).la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano **"Il Mattino"**, edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale (al

link https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita legale.aspx) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
c) pubblicazione su sito internet **www.astetelematiche.it**, almeno sessanta (60) giorni prima della data fissata per la vendita;
d) la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sul sito www.astetelematiche.it;
e).invio a cura della soc. **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. **500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita.

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

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

Napoli, 2.11.2026

Il professionista delegato
Avv. Marcello de Giorgio