

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

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

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 7/2024** del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa **Monica Marrazzo**.

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 **3.03.2026 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 MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ 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 **2.03.2026**;
- (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 UNO: Piena ed intera **proprietà** di appartamento per civile abitazione sito nel comune di Casaluce (CE) nel complesso abitativo alla via Giuseppe Mazzini snc/angolo Via Michele Comella snc, posto al piano primo, scala B, meglio riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al **Elio 8, p.la 5054, sub 21**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale

incluso aree scoperte ornamentali mq 98, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 90, R.C. Euro 411,87.

L'appartamento attesta un'ampia zona giorno suddivisa in cucina abitabile e soggiorno pranzo, afferente ad entrambi gli opposti fronti espositivi est ed ovest, e un altrettanto ampia zona notte disimpegnata da un breve corridoio baricentrico, accogliente tre camere da letto, un ampio bagno e un piccolo ripostiglio/lavanderia baricentrico; confina a nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio SCALA B comune/PI, SUB 16, flio 8, p.la 5054/BCNC, per aderenza verticale e affaccio laterale con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.la 5054/BCNC, a est per aderenza verticale e affaccio frontale diretto con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.la 5054/BCNC, per distacco con via Vicinale Masseria /flio 8, p.la 674, a sud per aderenza verticale e affaccio laterale con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.la 5054/BCNC e ad ovest per aderenza verticale e affaccio frontale diretto con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.la 5054/BCNC.

A meno di lieve approssimazione grafica, si rileva unicamente:

Parziale difformità prospettica su entrambi i fronti espositivi - Est e Ovest-stante:

- Fronte Est: formazione di vano luce finestrato baricentrico e lieve traslazione delle due aperture da terra;
- Fronte Ovest: soppressione di un vano luce finestrato e traslazione di tutte le aperture residue (due porte finestre e una apertura finestrata).

Parziale difformità distributiva interna per:

- Revisione dell'impianto distributivo interno giusta eliminazione del doppio bagno fronte Ovest (con relativi vani finestrati) in favore di una terza camera da letto con luce finestrata baricentrica, spostamento del bagno dal fronte Ovest al fronte Est (con apertura del relativo vano finestrato), formazione di ripostiglio interno cieco e diverso rapporto dimensionale tra i vari ambienti per traslazione delle relative tramezzature.

Lieve difformità nella relazione planimetrica con la cassa scala B – in atti catastali maggiormente traslata in direzione Ovest.

Pervenuto all'esecutato giusta atto di compravendita per Notar Farinaro

Domenico dell'8.10.2003 trascritto presso la Conservatoria di Caserta- SMCV in data 15.10.2003 ai nn. 33857/26087.

PREZZO BASE: Euro 106.000,00;

Offerta minima: Euro 79.500,00

Aumento minimo € 3.000,00 in caso di gara

LOTTO DUE: Piena ed intera **proprietà** di locale interrato ad uso deposito sito nel Comune di Casaluce (CE) alla via Michele Comella snc, posto al piano S1 - livello sottostrada, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al **flio 8, part. 5054, sub 37**, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 110, Superficie catastale totale mq 115, R.C. Euro 198,84; confina a nord per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla strada di accesso/Via Giuseppe Mazzini, ad est per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.la 5054/BCNC e con cassa SCALA B comune /PS1, SUB 16, flio 8, p.la 5054/BCNC, a sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio SCALA B comune /PS1, SUB 16, flio 8, p.la 5054 /BCNC, per sola aderenza orizzontale con corridoio comune interrato di accesso e manovra SUB 40, flio 8, p.la 5054/BCNC, ad ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corridoio interrato comune di accesso e manovra SUB 40, flio 8, p.la 5054/BCNC, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana SUB 38, flio 8, p.la 5054/C6.

A meno di una lieve approssimazione grafica, si rileva unicamente:

Lieve diffusività prospettica/ fronte Est, per traslazione del lume ingrediente in direzione Ovest rispetto ai luoghi catastali.

La predetta finestra lucifera risulta tuttavia murata in ragione del rapporto altimetrico tra luoghi interrati e luoghi terranei: come ampiamente esposto, la quota d'intradosso del solaio di copertura coincide con la quota di estradosso dell'area cortilizia; pertanto, il lume ingrediente non ha possibilità di captare aria e luce in quanto afferisce al terrapieno sotteso all'area cortilizia.

N.B.: L'elaborato planimetrico della p.la 5054 al piano interrato denuncia fedelmente la ripartizione dell'intero impalcato in 10 subalerni serviti dalle due casse scale e dal rampante carrabile di accesso, sul fianco Ovest del mappale

5054.

Nel caso di specie la regolarizzazione catastale del deposito staggito rispetto ai luoghi in situ - finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi - è indipendente dalla regolarizzazione urbanistica degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto, in quanto l'assetto catastale coincide con lo stato di fatto.

La problematica della regolarizzazione urbanistica dei luoghi interrati è pertanto aliena al prospetto catastale del bene staggito, sostanzialmente corrispondente ai luoghi in situ.

Pervenuto all'esecutato giusta atto di compravendita per Notar Farinaro Domenico dell'8.10.2003 trascritto presso la Conservatoria di Caserta- SMCV in data 15.10.2003 ai nn. 33857/26087.

PREZZO BASE: Euro 50.000,00;

Offerta minima: Euro 37.500,00

Aumento minimo € 1.500,00 in caso di gara

STATO DI OCCUPAZIONE

Il **LOTTO UNO** risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Il **LOTTO DUE** risulta occupato dall'esecutato.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

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:

"QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- *Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento, dall'acquisto del terreno con piccolo fabbricato sullo stesso insistente/1983 alla sua edificazione attuale/2002-2003, alla vendita del bene urbano derivato/2003*
- *Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condomo edilizio, Antiabusivismo*
- *Ricerche catastali al N.C.E.U. e NCT*
- *Ricerche dirette in situ con rilevo grafico e fotografico dei luoghi staggiti
si è accertato*

— *In primis: la posteriorità dell'edificazione del complesso edificato di cui è parte il cespite staggito*

- *sia alla data spartiacque del 31 ottobre 1942 di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31 generando il primo termine spartiacque del 31 ottobre 1942 - data della relativa entrata in vigore - ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo urbanistico nazionale, sancendo l'irreversibile dissociazione tra *jus aedificandi* e *jus privatum* sino ad allora strettamente interconnessi - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG - come definite dall'art. 7/ comma 2. alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia.*
- *sia alla ulteriore data spartiacque del 1° settembre 1967 di entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 -, dispone che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorre richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia.*

— *In secundis, esistenza di:*

- *Concessione edilizia n. 35/2000 del 05.04.2001 richiesta originariamente dai coniugi XXXXX/1932 e XXXXXX/1945 (genitori e originari danti causa ultraventennali dell'attuale parte debitrice esecutata), volturata in data 19.03.2002 - su richiesta protocollata in medesima data al n. 1763 - alla società XXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX (XX) XXXXXXXX, in persona del socio accomandatario gerente e legale rappresentante XXXXX/XXXX, legittimamente subentrata nella piena ed esclusiva titolarità dell'intero fabbricato in corso di costruzione giusta atto di compravendita del 25.02.2002 Rep. 41613 Racc. 20289 per notaio D. Farinaro, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 01.03.2002 ai nn. 5427/4395.*

La licenza in parola - subentrata ad una precedente CE. n. 44/1985 rilasciata ai medesimi coniugi per l'ampliamento e la soprelevazione del fabbricato preesistente insistente nella porzione Sud dell'ampio fondo p.lla 5054/mq 2239 e servita da via Edmondo de Amicis - ha ad oggetto l'edificazione ex novo della porzione Nord del medesimo mappale servita delle vie perimetrali - Giuseppe Mazzini e Michele Comella -, giusta formazione di:

- *Complesso abitativo plurifamiliare per n. 12 alloggi di tipo civile, d'impianto cortilizio e morfologia a ferro di cavallo, articolato in tre livelli abitativi fuori terra (I- II) accoglienti 4 appartamenti cadauno*
- *Sottotetti non abitativi di copertura serviti dai torrini scala*
- *Un piano interrato destinato:*
 - *da grafici di concessione: a deposito indiriso privo di rampante carrabile di adduzione*
 - *da relazione tecnico-descrittiva: a box auto*

Il tutto mutuamente collegato da doppia cassa scala - A e B - nelle opposte alee - orientale e occidentale - del fabbricato e dell'impianto cortilizio

Sul piano architettonico, il fabbricato presenta morfologia d'impianto cortilizio a ferro di cavallo, con diramazioni parallele in direzione sud, sostanzialmente speculari rispetto all'asse

di simmetria intersecante il baricentro del ramo nord longitudinale. La corte interna lambisce il fabbricato lungo tutti i suoi confini e presenta maggior estensione planimetrica nell'area sud interna, compresa tra i due rami paralleli.

Gli accessi agli interni immobiliari, pertanto, avvengono attraverso l'area cortilizia comune e due corpi scala speculari ubicati nell'innesto tra il ramo longitudinale e le diramazioni trasversali:

- Scala A/Occidente servita dalla porzione cortilizia Ovest con accesso su via Michele Comella*
- Scala B/Oriente servita dalla porzione cortilizia Est con accesso su via Giuseppe Mazzini*

La copertura per ciascun ramo fabbricato è concepita a doppia falda in tegolato di coppi di terracotta su solaio verosimilmente latero-cementizio, con diverse pendenze.

I torrini scala sono coperti da solai piani.

Tutti gli alloggi, di sufficiente quadratura sono corredati da doppie balconate.

NB. PLANO INTERRATO

La quota d'intradosso del solaio di copertura del piano interrato coincide con la quota di estradosso dell'area cortilizia; per tale ragione il cantinato si presenta completamente INTERRATO.

Nei grafici di concessione, la perimetrazione dell'interrato non fuoriesce dalla delimitazione dei corpi di fabbrica fuori terra, e, solo sul fianco sud interno, tracima dai limiti dei rami fabbricati per sottopassare parte dell'area cortilizia.

Nei grafici catastali e nei luoghi in situ, viceversa l'intero fianco nord del piano interrato tracima dai limiti della perimetrazione di concessione e invade il terrapieno dell'area cortilizia sino a toccare il limite nord fondiario divisorio dalla strada di accesso Via G. Mazzini.

Inoltre, il locale interrato di concessione si presenta:

- indiviso - ovvero privo di alcun schema frazionativo divisorio interno in singoli box -*
- privo di rampa carrabile di adduzione*

NB. INESISTENZA DI ULTERIORI ITER AMMINISTRATIVI

Oltre il sospetto iter amministrativo, per il fabbricato quale relata condominiale e per lo specifico compendio staggito si è accertata l'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 dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, per alcuna nuova costruzione e/o modifica dell'esistente e/o variazione di destinazione d'uso - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile.

*Per il **LOTTO UNO:***

DISAMINA LEGITTIMITÀ URBANISTICA SUB 21 STAGGITO

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di CE. n. 35/2000 di cui ai grafici di

pianta, sezioni e prospetti inerenti la Palazzina B/lato orientale e lo specifico SUB 21 staggito - a meno di talune approssimazioni grafiche, con particolare riguardo all'INVERSIONE tra prospetto Est e prospetto Ovest - si rileva:

- Sostanziale conformità di: accesso, posizione della porta di caposcala, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie abitativa, superficie ornamentale, altezza di piano, altezza d'interpiano, confini, relazione con le unità aliene ai confini, orientamento cardinale, A MENO unicamente di:

- Parziale difformità prospettica su entrambi i fronti espositivi - Est e Ovest - stante:*
- Fronte Est: formazione di vano luce finestrato baricentrico e lieve traslazione delle due aperture da terra*

- Fronte Ovest: soppressione di un vano luce finestrato e traslazione di tutte le aperture residue (due porte finestre e una apertura finestrata)

- Parziale difformità distributiva interna per:*

- Revisione dell'impianto distributivo interno giusta eliminazione del doppio bagno fronte Ovest (con relativi vani finestrati) in favore di una terza camera da letto con luce finestrata baricentrica, spostamento del bagno dal fronte Ovest al fronte Est (con apertura del relativo vano finestrato), formazione di ripostiglio interno cieco e diverso rapporto dimensionale tra i vari ambienti per traslazione delle relative tramezzature.

Orbene

Sul piano urbanistico, l'insieme delle modifiche rinvenute è collocabile nel suo complesso, tra la manutenzione straordinaria come definita dall'art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001 e la ristrutturazione edilizia leggera come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 - interventi in ogni caso sempre ammissibili in zona B, ex art. 16 NTA PRG

NB. Con particolare riguardo alla parziale variazione prospettica in zona B su immobile non vincolato, frutto di variazione in corso d'opera, trattasi di intervento derubricato - ex c.d. Decreto Semplificazioni (DL 16 luglio 2020 n. 76, convertito con modifiche con Legge 11 settembre 2020 n. 120) - alla tipologia della manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001.

NB. A riguardo si precisa che:

Non tutti gli interventi modificativi della configurazione prospettica sono ascrivibili alla tipologia della manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001, dipendendo dalla combinazione di diversi fattori:

- zona territoriale omogenea in cui si consuma la variazione*
- tipologia di intervento complessivo in cui la variazione si colloca - semplice variazione prospettica o correlata a demolizione e ricostruzione in zona A e B -*
- persistenza di quadro vincolistico sul terreno e sull'immobile oggetto di variazione (vincolo paesaggistico e vincolo monumentale).*

Nel caso di specie la variazione prospettica si consuma nell'ambito di un'attività costruttiva ex novo in assenza, tuttavia, di variante alla CE a regolamentazione della NUOVA configurazione prospettica - in zona B, su immobile non soggetto ad alcun quadro vincolistico a limitazione dell'attività edificatoria: per tali ragioni è maggiormente ipotizzabile l'inquadramento dell'illecito nella fattispecie della manutenzione straordinaria.

Inoltre, nel caso di specie, la modifica prospettica è certamente provista della titolarità

privatistica delle porzioni oggetto di variazione, in quanto estesa all'intera verticale su entrambi i fronti comuni – Est e Ovest – ex art 1117 cc

L'unitarietà della configurazione prospettica estesa alle due verticali, unitamente al numero di fronti interessati, conduce fondatamente alla retrodatazione dell'illecito alla FASE ESECUTIVA / 2001-2003 del compendio abitativo, sebbene i dati grafici di scheda del 2003 – all'esito dell'ultimazione del complesso - e la medesima distribuzione interna strettamente legata alla modifica prospettica - siano pienamente conformi ai dati grafici di C.E. e pertanto omisivi della predetta variazione.

Sul piano della valutazione degli estremi di un eventuale difetto di legittimità privatistica del predetto illecito, si evidenzia che:

- in fase esecutiva la titolarità soggettiva dell'intero fabbricato era in capo prima ai coniugi XXXXXXXX/XXXXXX, poi trasferita alla società XXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX (XX) XXXXXXXXX e, infine, alla XXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXX: pertanto non sussiste alcuna carenza di titolarità privatistica nella modifica delle porzioni comuni, in ragione dell'unitarietà della titolarità soggettiva all'epoca del compimento dell'illecito.

D'altro canto, si evidenzia che:

- seppure l'illecito si fosse consumato all'indomani dell'ultimazione del fabbricato e dello sembramento dell'unitarietà della titolarità soggettiva con la formazione di una realtà condominiale derivante dalla vendita dei singoli alloggi a distinte ditte (almeno due distinti titolari), l'estensione della modifica alle intere verticali del compendio – porzioni ope legis comuni ex art. 1117 cc. - garantisce la titolarità privatistica dell'oggetto della modifica - murature perimetrali – derivando necessariamente da un'unanime volontà condominiale.

- Si esclude pertanto alcuna subordinazione della sanatoria ordinaria ex art. 36 e 37 DPR 380/2001 della predetta modifica maggiore, alla preventiva autorizzazione dell'Assemblea Condominiale.

Parimenti in merito alla data di retrodatazione della parziale difformità distributiva interna, la formazione del bagno Est (con relativa finestra di nuova realizzazione) e la contestuale soppressione dei due bagni a Ovest (con relative finestre) in favore di una terza camera da letto baricentrica (con proprio vano finestrato) è anch'essa necessariamente coeva alla fase esecutiva - in assenza di variante alla concessione - in quanto strettamente connessa alla variazione prospettica; unicamente la formazione del ripostiglio baricentrico, a parere dell'esponente, è successiva alla data di ultimazione lavori e, in mancanza di altre indicazioni documentali, retrodataibile alla data di accesso /2024 a carico della parte debitrice esecutata e in assenza di preventivo titolo urbanistico abilitativo.

Si garantisce, contestualmente, l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

ATTESA la piena sanabilità ordinaria di entrambi gli illeciti rilevati, in accertamento di doppia conformità ex combinato disposto degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001, ciò premesso si assevera l'impossibilità, nel caso di specie, della sanatoria straordinaria degli stessi, previo invocazione del combinato disposto dell'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
- Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta – imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento degli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

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 d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 13.01.2010 ai nn. 1394/116 derivante da contratto di mutuo fondiario del 07.01.2010 per notaio Raffale Orsi, Rep. 98937, Racc. 59342, gravante su immobili siti nel Comune di Sasso (CE), non oggetto della presente procedura esecutiva, di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la garanzia del soddisfacimento delle cui obbligazioni, a carico della parte mutuataria, il sig. XXXXXXXXXX si è costituito in qualità di fideiussore - tra gli altri - con le due unità oggetto della presente procedura esecutiva.

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 21

€ 3.000: Costi complessivi di regolarizzazione urbanistica a carico del sub 21 staggito, giusta:

Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Casaluce per:

– Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, delle illecità maggiori rinvenute rispetto ai luoghi di licenza C.E. 35/2000:

- parziale difformità prospettica - fronti Est e Ovest - estesa all'intera verticale
- parziale difformità distributiva di spazi interni

L'accertamento in oggetto è finalizzato alla verifica della doppia conformità delle predette modifiche alla normativa tecnico attuativa vigente sia alla data di compimento che alla data di denuncia e scoperta, retrodatabili rispettivamente:

- Parziale variazione prospettica estesa all'intera verticale: data di esecuzione e ultimazione del fabbricato 2000 – 2003 - e non oltre la data di accatastamento del sub 21 - 19.03.2003
- Parziale difformità distributiva: in parte in fase esecutiva 2000 – 2003, in parte alla data di accesso/ottobre 2024

Entrambe le modifiche, pertanto, si consumano in periodi in cui vige la medesima NTA di cui all'art. 16 PRG (in vigore dal 1987) e il medesimo RUEC

– Il tutto incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 1.000 - aliquota incidente sul sub 21 -, potendo variare sino ad un max di € 5.000, a discrezione dell'Agenzia delle Entrate.

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = € 3.000

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE

URBANISTICHE

I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento.

Per il **LOTTO DUE:**

DISAMINA LEGITTIMITÀ URBANISTICA SUB 37 STAGGITO

Dalla sovrapposizione dei luoghi *in situ* ai luoghi di CE. n. 35/2000 di cui ai grafici di pianta, sezioni e prospetti inerenti intero piano interrato e lo specifico SUB 37 staggito - e aldilà di talune approssimazioni grafiche - si rileva:

- Sostanziale conformità di: posizione della porta di caposcala di accesso diretto dalla scala B al piano S1, altezza di piano, altezza d'interpiano, confini, relazione con le unità aliene ai confini, orientamento cardinale, A MENO delle seguenti omissioni dei grafici di licenza:

- Formazione di rampa carrabile di accesso contenuta nella perimetrazione Ovest del fondo di pertinenza, pendente da Nord a Sud - dal piano stradale alla quota zero al piano interrato alla quota H ml – 2.81 circa – e contenuta tra il fronte Ovest del fabbricato e via Michele Comella, con invito dal fianco Nord / via Giuseppe Mazzini
- Ampliamento di superficie e volumetria interrata, accessoria alla residenza, per sconfinamento nel terrapieno comune p.la 5054/lato nord, sotteso al cortile perimetrale, dell'intero fianco nord del piano interrato di licenza. Lo sconfinamento in oggetto ha interessato i subalerni 37 - 38 - 39, per una superficie linda complessiva di ampliamento pari a mq 41,75.

Per lo specifico sub 37 si rilevano: mq 20,86 superficie linda di ampliamento, mq 16,33 superficie netta, mc 58,62 volumetria linda di ampliamento, mc 45,89 volumetria netta

- Ampliamento di superficie e volumetria interrata, accessoria alla residenza, per sconfinamento del solo sub 37 su cassa scala B comune sub 16/p.la 5054, a sua volta traslata in direzione Est: mq 2,11 superficie linda di ampliamento, mq 1,34 superficie netta, mc 5,93 volumetria linda di ampliamento, mc 3,76 volumetria netta.
- Frazionamento dell'intero piano interrato in n. 10 box di diversa pezzatura, serviti da doppia cassa scala A – B, da rampante Ovest e corridoio carrabile baricentrico / sub 40/BCNC
- Modifica di destinazione d'uso prevalente del cantinato da deposito a box auto (n. 9 box su n. 10 in categoria C6)

Orbene

Sul piano urbanistico, l'insieme delle modifiche rinvenute è ascrivibile, nel suo complesso, ad un intervento ristrutturazione edilizia pesante come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 - con implementazione di superficie e volumetria accessoria alla residenza completamente INTERRATA: in quanto tale NON RILEVANTE ai fini urbanistici.

NB. Con particolare riguardo all'implementazione piano- volumetrica accessoria alla residenza e interrata, si rileva che:

- L'intervento di ristrutturazione edilizia pesante ex art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, è sempre ammissibile in zona B, ex art. 16 NTA PRG, in cui, come sopra esposto, si ammette anche un'aliquota di implementazione piano-volumetrica nei limiti della capienza edificatoria del fondo – laddove sussistente - di cui ai parametri prescritti dalla predetta NTA

Nel caso di specie, stante la natura interrata dell'ampliamento piano-volumetrico, lo stesso NON incide nei limiti edificatori del fondo, già ampiamente esautorati con l'edificazione del complesso abitativo, di cui al rilascio di CE n. 35/2000.

NB. Con particolare riguardo alla modifica di destinazione d'uso si rileva la discrasia tra relazione tecnico-descrittiva di accompagnamento della richiesta di CE n. 35/2000 e i grafici di supporto al rilascio del titolo abilitativo:

- la relazione tecnica denuncia la destinazione a box auto del piano interrato*
- i grafici di concessione denunciano l'assenza di alcuna rampa carrabile di accesso, nonché del frazionamento interno rinvenuto.*

Orbene:

- la mancata denuncia della rampa carrabile di accesso nei grafici di licenza comporta, inesorabilmente, l'abilitazione ex ante a deposito per l'intero cantinato*

NB. In merito alla retrodatazione dei sussposti illeciti:

- La tipologia d'intervento edilizio - di entità ristrutturativa maggiore - unitamente alla data di accatastamento dei subalterni cantinati risultanti nella prevalente destinazione catastale ad autorimessa/ aprile 2003, conduce fondatamente alla retrodatazione dell'illecito nella sua interezza alla FASE ESECUTIVA /2001-2003 del compendio abitativo, in deroga ai grafici di C.E. e in assenza di variante alla stessa.

Sul piano della valutazione degli estremi di un eventuale difetto di legittimità privatistica dell'insieme dei predetti illeciti, si evidenzia che:

- in fase esecutiva la titolarità soggettiva dell'intero fabbricato era in capo prima ai coniugi XXXXX/XXXX, poi trasferita alla società XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX (XX) XXXXXXXXXX e infine alla XXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXX: pertanto, in ragione dell'unitarietà della titolarità soggettiva all'epoca del compimento dell'illecito, non sussiste alcun carenza di titolarità privatistica nella modifica delle porzioni comuni derivante da scavo in ipogeo per l'ampliamento piano-volumetrico di superficie accessoria non residenziale, formazione della rampa di accesso, frazionamento e cambio di destinazione d'uso.*

D'altro canto, si evidenzia che:

- seppure l'illecito si fosse consumato all'indomani dell'ultimazione del fabbricato e dello sembramento dell'unitarietà della titolarità soggettiva con la formazione di una realtà condominiale derivante dalla vendita dei singoli alloggi a distinte ditte (almeno due distinti titolari), l'estensione della modifica all'intero piano interrato e al terrapieno comune garantisce la titolarità privatistica dell'oggetto della modifica, derivando da un'unanime volontà condominiale.

- Si esclude pertanto alcuna subordinazione della sanatoria ordinaria ex art. 36 e 37 DPR 380/2001 della predetta modifica maggiore, alla preventiva autorizzazione dell'Assemblea Condominiale.

Si garantisce, contestualmente, l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

ATTESA la sanabilità ordinaria degli illeciti maggiori rilevati, in accertamento di doppia conformità ex combinato disposto degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001, ciò premesso si assevera l'impossibilità, nel caso di specie, della sanatoria straordinaria degli stessi, previo invocazione del combinato disposto dell'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*
- *Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)*
- *Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta – imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento degli illeciti riscontrati*

Di contro si rileva:

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 d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 13.01.2010 ai nn. 1394/116 derivante da contratto di mutuo fondiario del 07.01.2010 per notaio Raffale Orsi, Rep. 98937, Racc. 59342, gravante su immobili siti nel Comune di Sasso (CE), non oggetto della presente procedura esecutiva, di proprietà della XXXXXXXXXX, per la garanzia del soddisfacimento delle cui obbligazioni, a Carico della parte mutuataria, il sig. XXXXXXXX si è costituito in qualità di fideiussore - tra gli altri - con le due unità oggetto della presente procedura esecutiva.

Disamina di sanabilità ordinaria:

Atteso che, sul piano meramente funzionale, il sub 37 staggito è l'unico bene interrato a destinazione catastale e urbanistica a deposito, laddove gli altri 9 subalterni hanno destinazione catastale a box auto, in difformità dalla destinazione urbanistica a deposito di cui ai grafici di CE. n. 35/2000

Ciò nonostante, ai fini della valutazione della sanabilità ordinaria ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 del quadro delle illecità rinvenute, incluso la variazione di destinazione d'uso prevalente del piano interrato da deposito a box auto, si espongono le seguenti considerazioni:

Atteso che il RUEC di Casaluce:

All'art. 54 prescrive per le autorimesse il rispetto delle norme antincendio di cui al DM. del 01.02.1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili"

All'art. 73 prescrive per gli edifici di nuova realizzazione la dotazione di almeno un posto auto per unità residenziale e in ogni caso appositi parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq/ 10 mc di edificato

All'art. 76 prescrive lo sfruttamento entro terra dei cortili ai fini della realizzazione - inter alia - di locali deposito e autorimesse - purché i sottostanti locali siano adeguatamente illuminati e areati in relazione alla destinazione

All'art. 88 prescrive dimensioni e caratteristiche costruttive della rampa carrabile di accesso, la cui pendenza non superi il 20%, la cui larghezza sia contenuta tra ml 3,50 e ml 6,50 compreso le scalinate pedonali e il cui materiale costruttivo sia antisdruciolevole.

Tutto ciò premesso

si rilevano tutti i presupposti per la sanatoria ordinaria ex post ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 delle illecità maggiori rinvenute al piano interrato, e nello specifico sub 37 staggito, rispetto ai luoghi di licenza C.E. 35/2000, subordinatamente alla:

- *Stesura della pratica amministrativa di accertamento di doppia conformità alla NTA vigente al 2003 e al 2025 (medesimo art. 16 del Prg/1987 e medesimo Ruec)*
- *Eventuale adattamento materiale dei luoghi in situ ai parametri dimensionali e costruttivi prescritti dai su richiamati articoli del RUEC vigente e del DM. del 01.02.1986 ai fini*

della conformità alle “Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili”

NB. La partecipazione del sub 37 alla regolarizzazione della modifica destinativa dell'interrato da deposito a garage è oltremodo opportuna e vantaggiosa, ai fini dell'agevole uso misto del locale, urbanisticamente abilitato a deposito non servito da rampante carrabile, e pertanto fruibile solo pedonalmente attraverso le due casse scala A – B.

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 37

€ 6.000: Quota parte dei costi complessivi a carico del sub 37 per la regolarizzazione urbanistica - amministrativa e materiale - del piano interrato e del medesimo sub 37 staggito, giusta:

Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Casaluce per:

– Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, delle illiceità maggiori rinvenute rispetto ai luoghi di licenza C.E. 35/2000:

- formazione di rampa carrabile di accesso*
- sconfinamento in terrapieno comune p.lla 5054/fianco Nord: mq 20,86 superficie linda, mq 16,33 superficie netta, mc 58,62 volumetria linda, mc 45,89 volumetria netta a carico esclusivo del sub 37*
- sconfinamento su cassa scala B comune sub 16/p.lla 5054 e contestuale traslazione della stessa in direzione Est: mq 2,11 superficie linda, mq 1,34 superficie netta, mc 5,93 volumetria linda, mc 3,76 volumetria netta a carico esclusivo del sub 37*
- frazionamento intero piano interrato in n. 10 box di diversa pendenza serviti da doppia cassa scala A - B e da corridoio carrabile baricentrico*
- cambio di destinazione d'uso del piano interrato da deposito indiviso a n. 9 box auto: unicamente il sub 37 staggito risulta dichiarato e riscontrato nella funzione deposito. Si consiglia la modifica destinativa ad autorimessa anche del sub 37*

L'accertamento in oggetto è finalizzato alla verifica della doppia conformità delle predette modifiche alla normativa tecnico attuativa vigente sia alla data di compimento che alla data di denuncia e scoperta, retrodatabili rispettivamente alla data di esecuzione e ultimazione del fabbricato 2000 – 2003 e non oltre la data di accattastamento del sub 37 - 11.04.2003 - e all'attualità /2025 e pertanto entrambe coincidenti con la NTA di cui all'art. 16 PRG vigente dal 1987 e del RUEC vigente.

Il tutto incluso:

- Deposito sismico al Genio Civile di Caserta per:*
- formazione rampa carrabile di accesso e medesima carrabilità dell'interrato*
- scavo in ipogeo nel terrapieno della p.lla 5054/fianco nord*
- lieve traslazione in direzione Est della cassa scala*
- Oneri di costruzione raddoppiati (stante il pagamento in sanatoria) per:*
- formazione rampa di accesso*
- formazione di maggior volumetria interrata accessoria alla residenza, per sconfinamento su terrapieno p.lla 5054 e cassa scala B / sub 16/p.lla 5054*
- frazionamento intero piano interrato*
- modifica destinazione d'uso del piano interrato da deposito a garage.*

Si escludono oneri urbanistici trattandosi di piano interrato non rilevante ai fini della formazione di superficie e volumetria incidente sul carico urbanistico e sulla capacità edificatoria del fondo

- Sanzione amministrativa ipotizzata complessivamente in € 2.500 a carico dei 10 subalterni interrati/ incidenza media in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate ; € 500: incidenza della sanzione amministrativa a carico del sub 37, stante la maggior superficie utile, almeno doppia rispetto agli altri subalterni interrati
 - Oneri tecnici per rilievo dei luoghi *in situ* - grafico e fotografico -, stesura pratiche tecniche all'UTC e al Genio Civile
 - Maggiori oneri per eventuale adattamento materiale dei luoghi *in situ* ai parametri dimensionali e costruttivi prescritti dai su richiamati articoli del RUEC vigente e del DM. del 01.02.1986 ai fini della conformità alle “Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili”
- Il quantum di spesa ipotizzato, a carico del solo sub 37 staggito, costituisce quota parte del più ampio importo - a carico di tutti i n. 10 subalterni interrati - per la sanatoria ordinaria delle predette illecità maggiori rinvenute.

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = € 6.000

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE URBANISTICHE

I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento.”

Per maggiori dettagli, si invitano gli interessati ad esaminare la copia integrale della CtU pubblicata su PVP, sui siti www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.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 **ASTALEGALEnet SPA**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari

almeno **al 10%** del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. “condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, **ASTALEGALEnet SPA**, dedicato al Tribunale di

Napoli Nord e recante il seguente **IBAN:**
IT75A0326822300052136399670;

-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 (salvo 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 (a pena di inammissibilità);

-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 (a pena di inammissibilità);

-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 (a pena di inammissibilità);

-se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex 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 la aggiudicazione avverrà in proprio).

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

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 precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area “Pagamenti *online*” tramite PagoPA – utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>: la ricevuta di avvenuto 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 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 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente **in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita ASTALEGAL.net SPA aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante **IBAN IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 7/2024 R.G.E. Tribunale Napoli Nord versamento cauzione, lotto uno/lotto due”**, dovrà essere effettuato necessariamente in unica soluzione **in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibrazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le

commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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'accrédito 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 accrédito 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 delibrazione sulle stesse, non si riscontri l'accrédito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (*che, come detto, dovrà avvenire entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibrazione sulle stesse*) l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al **10%** (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.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 precise.

VERIFICA AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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 PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI,

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente e precisamente avviso con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta);

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:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al g.e.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori ad € 3.000,00 per il Lotto Uno e ad € 1.500,00 per il Lotto Due.

- 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;**

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.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta e procederà alla eventuale aggiudicazione secondo i criteri sopra indicati nella sezione deliberazione sulle offerte.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022):** anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg;

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo 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 Giudice dell'esecuzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). 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. Il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita (es. aumento della cauzione), formulerà apposita istanza al g.e. e fissera' la vendita solo all'esito del provvedimento di autorizzazione.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (credитore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione), a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- 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.

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, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

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, salvo 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.

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 sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimo.

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: a) ad assegnare al creditore precedente 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; ed eventualmente l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) 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.*

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 entro un congruo termine, 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, comma 1, c.p.c. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni), 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) inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- c) invio a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- d) mediante pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno 45 (quaranta) 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;
- e) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, con Aste Giudiziarie In linea Spa, inviando *e-mail* all'indirizzo virtaltour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

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 comunicato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 1.12.2025

Il professionista delegato
Avv. Marcello de Giorgio