

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

V AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Dott. **Giuseppe Savona**, con studio in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19-80133- nominato professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita giusta ordinanza del 29/12/2021 nella procedura esecutiva n. **709/2018 R.G.E.** - 5° Sezione Civile, Tribunale di Napoli, G.E. Dott.ssa Elisa Asprone,

- Considerato il provvedimento del G.E. in data 24/09/2024,

A V V I S A

che il giorno **13 maggio 2025 ore 15.30** presso il suo studio si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona)** e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, dell'immobile pignorato in seguito meglio descritto e alle condizioni sotto riportate.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Descrizione

Diritto di piena proprietà pari al 100% dell'immobile sito nel Comune di **NAPOLI -quartiere Barra- Via Luigi Volpicella n. 105** e precisamente:

- appartamento di due vani ed accessori ubicato al piano terra di circa 60 mq. ed avente accesso dal cortile interno del fabbricato, composto da un soggiorno-cucina con affaccio su Via Volpicella, una camera con affaccio sul cortile, una cameretta completamente "cieca", una stanzetta che trae luce dall'androne del palazzo tramite un minuscolo finestrino e due bagni (uno dei quali piccolissimo). Sulla cameretta "cieca" e sull'adiacente piccolissimo bagno è stato realizzato un soppalco ad uso sbarazzo.

Confinante: a nord con cortile interno da cui trae accesso e con altro terraneo del fabbricato distinto come sub 9; a est con androne del fabbricato; a sud con Via Luigi Volpicella; a ovest con altro terraneo del fabbricato distinto come sub 1 e con la chiesa S. Maria di Costantinopoli.

Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. BAR, foglio 7, particella 194, subalterno 27, categoria A/3, zona censuaria 9, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 99 mq (escluse aree scoperte 99 mq), rendita 268,56 €, indirizzo Via Luigi Volpicella n. 103 piano T.

PREZZO A BASE D'ASTA € 22.500,00

OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita € 16.875,00.

Provenienza e Stato di occupazione

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dall' Ing. Daniele Capuano, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, depositato in cancelleria e pubblicato sul sito Internet sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) emerge che il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per Notar Giovanni Cesaro del 10 febbraio 2009, rep. n. 84557/18878, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 18 febbraio 2009 ai nn. 10854/8661.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Situazione urbanistica e catastale

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dall' Ing. Daniele Capuano, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, depositato in cancelleria e pubblicato sul sito Internet sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) emerge quanto segue:

Il subalterno pignorato (sub 27) deriva dalla soppressione per fusione di preesistenti terranei censiti, rispettivamente come "sub 2" e "sub 8".

Dalla visura censuaria storica risulta che la variazione catastale è intervenuta in data 12 luglio 2005 (ben prima dell'atto di pignoramento e prima ancora dell'acquisto da parte del debitore esecutato) ed è stata protocollata col n° NA0473267 con la seguente motivazione "FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93365.1/2005)".

Dal 2005 ad oggi non vi sono state altre variazioni significative. L'esperto ha acquisito le vecchie planimetrie del "sub 2" e del "sub 8".

L'operazione ha consentito di appurare che l'odierna unità immobiliare censita come "sub 27" corrisponde esattamente all'accorpamento di quelle preesistenti (da queste ultime, cioè, non sono state distaccate altre porzioni, né - tampoco - sono state apprese porzioni di altri subalterni).

All'immobile originariamente censito come sub 2 si accedeva da Via Luigi Volpicella (la porta d'ingresso corrispondeva alla finestra attualmente asservita al soggiorno-cucina dell'immobile pignorato).

Al sub 8 si accedeva dal cortile interno.

L'uno e l'altro sono stati "denunciati" in catasto nell'anno 1986 e precisamente: il "sub 2" come negozio (cat. C/1), con scheda n° Q/1649; il sub 8 come deposito (cat C/2) con scheda n° /Q1706.

La planimetria catastale dell'immobile pignorato non rispecchia l'attuale stato dei luoghi, in ragione di più recenti modifiche della distribuzione interna (concretatesi nella creazione di ulteriori ambienti).

L'orientamento cardinale del grafico depositato agli atti del catasto è sbagliato, così come è sbagliata l'annotazione della strada (che invero si trova dal lato opposto).

Alla luce dell'argomento trattato, e allo scopo di fornire la più ampia informazione possibile, si rappresenta infine quanto segue:

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene, o "comuni", o comunque non pignorate.
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
3. Gli immobili sottoposti a pignoramento non derivano da una maggiore consistenza.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.
5. L'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato ricade sull'attuale particella 173 del foglio 153 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962.

L'impianto originario del fabbricato è certamente anteriore al 1935 (data del più antico Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che ha istituito l'obbligo della licenza).

L'epoca di costruzione risale come minimo all'ottocento.

Agli atti dell'Ufficio Condonò del Comune di Napoli risulta rubricata la pratica prot. N° 106418 del 29 marzo 1986 presentata ai sensi della L. n° 47/1985 ed intestata a ***** (antico comproprietario), riguardante ben 14 unità immobiliari del fabbricato, tra cui quelle corrispondenti al "sub 2" e al "sub 8" che poi sono state soppresse per fusione originando il "sub 27" pignorato.

I grafici allegati alla pratica corrispondono alle cosiddette schede di accatastamento (entrambi i disegni rispecchiano perfettamente le antiche planimetrie del "sub 2 e del "sub 8" acquisite presso il Catasto). Dagli stessi risulta quanto segue:

- l'abuso del "sub 2" consisteva nella piccola volumetria ricavata alle spalle del vano principale con accesso da Via Volpicella (odierno bagno principale dell'immobile pignorato);
- la volumetria del "sub 8" era completamente abusiva (odierna porzione dell'immobile pignorato comprendente il disimpegno d'ingresso, il corridoio laterale, il piccolissimo w.c., la cameretta "cieca" e la camera con affaccio in cortile).

L'abuso dichiarato è congruente, poichè le indicate volumetrie corrispondono *icto oculi* ad un corpo di fabbrica "minore" addossato alla più antica costruzione di origine ottocentesca.

Entrambi i modelli alludono ad opere ad uso residenziale e a destinazioni di tipo abitativo, dovendosi **PRESUMERE** che la richiesta di condono riguardasse anche il mutamento di destinazione d'uso ad abitazione. L'oblazione calcolata a suo tempo è stata interamente versata. Allo stato **NON E'** possibile verificare la congruenza delle aree poste a base del calcolo, poichè quest'ultimo ricomprende anche le superfici degli altri immobili oggetto della domanda.

Alla data di commissione degli abusi (ante 1967 secondo quanto dichiarato in domanda) era in vigore il PRG del 1939.

I luoghi ricadevano in zona agricola ed era consentita la costruzione di case rurali con superficie coperta massima pari a 1/50 del lotto. Le superfici coperte complessive risultanti dalla domanda eccedono tale misura. L'abuso non era conforme alla normativa urbanistica vigente alla data di commissione (e invero nulla cambierebbe se si ragionasse in base al PRG del 1972 vigente all'epoca della domanda, poichè secondo tale altro strumento urbanistico i luoghi ricadevano in "zona industriale" in cui erano vietate le abitazioni). Il parametro unitario corretto per l'oblazione doveva essere 5.000 £/mq e non 3.000 £/mq.

In buona sostanza, a prescindere dalla questione delle superfici, l'oblazione è stata calcolata male. Gli oneri concessori non sono stati mai pagati. La domanda di condono è tuttora inevasa (al pari di tante altre).

Negli anni a venire, e invero a quanto è dato capire a più riprese, la consistenza immobiliare d'interesse è stata fatta oggetto di ulteriori opere.

In primis, è stato effettuato l'accorpamento delle unità immobiliari assoggettate a condono ("sub 2" e "sub 8"). Per tale fusione non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio. Allo stato si deve logicamente ritenere che l'operazione sia stata compiuta nell'anno 2005, ancorchè a quest'anno rimanda la variazione catastale risultante dalla visura censuaria storica (non è possibile procedere a migliore datazione, poichè la fusione si è concretizzata eliminando un setto murario interno).

Il "sub 27" scaturito dall'accorpamento, oggi pignorato, è stato denunciato in catasto come abitazione (il preesistente sub 2 era accatastato come cat. C/1; il preesistente sub 8 era accatastato come C/2).

La planimetria catastale del "sub 27" è datata 2005.

Stando alle risultanze di detto grafico, contestualmente alla fusione è stata leggermente modificata la distribuzione degli spazi interni e sono state trasformate talune aperture in facciata.

Nello specifico:

- L'antica porta d'ingresso del "sub 2" dal marciapiede di Via Volpicella è stata trasformata in finestra.
- La porta d'ingresso al "sub 2" dal cortile (non ottocentesca, poiché ricavata nella volumetria abusiva) è stata trasformata in una finestra (oggi asservita al bagno principale del cespite pignorato).
- L'antica porta d'ingresso al "sub 8" dal cortile è stata trasformata in una finestra (oggi asservita alla camera da letto dell'immobile pignorato).
- La finestra asservita alla volumetria abusiva del sub 8 (anch'essa non ottocentesca per lo stesso motivo visto prima) è stata trasformata in una porta (attuale ingresso all'immobile pignorato).

L'accorpamento ha riguardato immobili soggetti a domanda di condono ed ha sicuramente comportato una modifica sostanziale degli stessi (che invero catastalmente non esistono più). L'operata fusione deve ritenersi, ad opinione dell'esperto, doppiamente abusiva, poiché eseguita senza titolo e, soprattutto, poiché eseguita su immobili gravati da domanda di condono inevasa (è risaputo, invero, che negli immobili in questione sono consentite - **al più** - solo opere di "manutenzione ordinaria").

Più di recente, ancorché non documentate dalla planimetria catastale datata 2005, è stata ulteriormente modificata la distribuzione degli spazi interni ed è stato creato un soppalco ad uso sbarazzo.

Anche per tali ulteriori opere non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Le stesse vanno ritenute doppiamente abusive per le ragioni già illustrate in precedenza.

In disparte v'è la questione dell'attuale passetto di accesso all'immobile.

Il camminamento è chiuso da un cancelletto ed è delimitato tramite ringhiera dall'antistante cortile ad uso comune.

Il passetto scaturisce dalla palese invasione/appropriazione di una piccola porzione del cortile comune (verosimilmente risalente all'anno 2005, quando è stato chiuso l'ingresso da Via Volpicella, ovvero realizzato successivamente).

Lo stesso deve ritenersi completamente abusivo, poiché non risultano trasferimenti di proprietà a favore del *debitore esecutato*.

Per giusta completezza si rappresenta che agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli non sono state rinvenute pratiche sanzionatorie - tipo Ordinanze di demolizione e/o Ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale - riconducibili all'immobile pignorato.

In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.
- Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica del cespite staggito.
- L'immobile pignorato non è un terreno, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Il fabbricato ricade in "zona A - Insediamenti d'interesse storico" del vigente Piano Regolatore cittadino. Le "abitazioni ordinarie" rientrano tra le utilizzazioni compatibili, ma

agli art. 69 e 76 delle N.t.A. è specificato che per gli usi abitativi la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso non sia diretto da fronte-strada.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato e l'odierna categoria catastale (A3 - abitazioni di tipo economico) sono in linea di principio congruenti, atteso che al momento l'accesso non avviene da strada pubblica.

Circa la Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi:

QUESTIONE CONDONO

Non sussistono, ad opinione dell'esperto, motivi ostativi (*alias* vincoli di tipo particolare) all'accoglimento della domanda di condono pendente sull'immobile pignorato.

La positiva definizione dell'istanza presuppone tuttavia un costo, poiché - come detto - l'oblazione è stata calcolata male e gli oneri concessori non sono stati mai pagati.

Sviluppato il calcolo corretto dell'oblazione in base alle superfici dichiarate nella domanda (come detto non verificabili) e considerato quanto a suo tempo è stato versato, ne risulta un importo residuo di 407,20 € (in valuta corrente).

In base alle disposizioni del Comune di Napoli in materia il residuo mancante deve essere triplicato e sullo stesso devono essere calcolati gli interessi legali dal 1° aprile 1996.

Sviluppati i conteggi sino alla data del 5 marzo 2020, la somma da versare a titolo di oblazione residua di 1.935,56 €.

Gli oneri concessori mai pagati, calcolati secondo le istruzioni disponibili sul sito istituzionale del Comune di Napoli, ammontano a 1.399,24 €.

I diritti di segreteria previsti dall'Ente in questi casi ammontano a 768,70 €.

In totale, dunque, per la definizione della pratica di condono occorre preventivare un costo di circa 4.100 €.

Non sono state prudenzialmente considerate riduzioni per "prima abitazione" non avendosi contezza della situazione residenziale del futuro aggiudicatario.

QUESTIONE OPERE SUCCESSIVE

Le opere in oggetto non sono certamente condonabili in via "speciale", poichè le ragioni del credito per cui si procede sono certamente successive al 2 ottobre 2003 (termine "ultimo" previsto dalla Legge n° 326/2003).

Il mutuo all'origine della procedura è stato contratto, invero, nell'anno 2010.

Resta da verificare la possibilità di procedere tramite accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

E' noto che tale procedura presuppone il rispetto della normativa urbanistica alla data di commissione dell'abuso e alla data di presentazione dell'istanza.

Nel caso in esame la questione "temporale" si risolve abbastanza semplicemente, poiché il vigente PRG risale all'anno 2004 e le opere sono state verosimilmente eseguite successivamente (anno 2005 e seguenti).

Ciò posto, la peculiarità del caso impone una trattazione separata.

FUSIONE

La normativa urbanistica relativa ai fabbricati di origine preottocentesca ed ottocentesca (art. 69 e 76 N.t.A.) consente l'accorpamento delle unità abitative, ma "a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe".

La fusione di cui si discute ha riguardato un'unità abitativa facente parte di un fabbricato classificato come "Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" (ex "sub 2") e un'unità abitativa facente parte di un fabbricato classificato come "Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte" (ex "sub 8").

Essendo state coinvolte due diverse "unità edilizie", a stretto rigore l'operata fusione sarebbe in contrasto con la normativa urbanistica.

E' pur vero, però, che nel caso in specie il contesto è inequivocabilmente definito nella sua unicità funzionale.

Al "sub 8" si accedeva dal cortile interno retrostante al corpo di fabbrica più antico comprendente il "sub 2".

Il fabbricato deve essere logicamente riguardato nel suo insieme.

La distinzione tra "unità edilizia preottocentesca" e "unità edilizia ottocentesca", per quanto rilevante da un punto di vista storico, non è equiparabile al caso classico a cui allude la norma (e, cioè, quello di unità abitative appartenenti a edifici funzionalmente diversi che ad un certo punto vengono accorpate).

La fusione abusiva è, ad opinione dell'esperto, sanabile tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001.

A quell'epoca per procedere ad interventi del genere occorreva premunirsi di Denuncia d'Inizio Attività (la volumetria complessiva non è variata e il mutamento della destinazione d'uso in abitazione era probabilmente oggetto della domanda di condono).

L'accorpamento ha comportato un indubbio incremento di valore dell'immobile (non meno del 10% in ragione della migliore funzionalità legata all'aumento di quadratura).

Il valore di mercato dell'immobile (che non è quello "a base d'asta") si aggira intorno ai 65.000 euro.

L'incremento di valore è stimabile, pertanto, in 13.000 € circa. Al doppio dell'incremento di valore è commisurata l'oblazione.

La sanzione oscilla da un minimo di 516 € ad un massimo di 5.164 € in relazione all'incremento di valore dell'immobile.

In questa fase appare senz'altro prudente attestarsi sul valore intermedio.

In ultimo vi sono i diritti di segreteria, pari a 374 € secondo le più recenti disposizioni comunali. In conclusione, per regolarizzare tramite "accertamento di conformità" la fusione eseguita abusivamente occorre preventivare un costo di circa 16.500 €.

MODIFICA APERTURA IN FACCIATA

La questione d'interesse riguarda le aperture di epoca preottocentesca ed ottocentesca praticate sulla facciata principale e sui fronti prospicienti sul cortile interno.

Le modifiche poste in essere non sono sanabili tramite accertamento di conformità.

La normativa urbanistica di zona prescrive, invero, la conservazione e il ripristino delle aperture esistenti: non solo quelle sui fronti principali, ma anche quelle prospicienti sui cortili interni (art. 69 e 76 N.t.A).

Le modifiche sono consentite solo se si persegue il recupero di assetti precedenti.

Le antiche porte d'ingresso documentate dalle planimetrie catastali delle consistenze immobiliari che sono state soppresse per fusione, ovvero sia quella prospiciente sul Via Volpicella per l'ex sub 2 e quella prospiciente sul cortile interno per l'ex sub 8, dovranno essere ripristinate.

Siffatto ripristino pone un problema per la destinazione d'uso.

Si è già detto, invero, che la normativa urbanistica di zona consente l'uso abitativo a piano terra, ma solo se l'accesso non avviene da fronte-strada.

Si è altresì già detto, però, che la domanda di condono (presentata prima delle trasformazioni delle aperture di cui si discute) riguardava - presumibilmente - anche il mutamento di destinazione d'uso in abitazione.

Il parapetto dell'attuale finestra su Via Volpicella dovrà essere demolito e l'infisso dovrà essere sostituito.

Il parapetto dell'attuale finestra asservita alla camera da letto con affaccio nel cortile dovrà essere rimosso e l'infisso dovrà essere sostituito.

I costi dell'operazione sono quantificabili in 4.500 €, al lordo dell'I.V.A. come per Legge. L'anzidetto importo scaturisce da una valutazione "in economia", trattandosi di lavori di modesta entità.

Nello specifico, sono state considerate 4 giornate di lavoro di una squadra tipo formata da operaio specializzato ed operaio comune⁷, una spesa di circa 1.700 € per materiale (nuovi infissi, uno dei quali di tipo particolare poichè in facciata fronte-strada) e un onere di 150 € per trasporti a rifiuto (prezzo tipico di mercato).

MODIFICA DISTRIBUZIONE INTERNA

In passato per dare corso ad interventi del genere occorreva premunirsi di Denuncia di Inizio Attività.

Con la promulgazione della Legge n° 73/2010 le opere di questo tipo sono state inquadrate nella categoria degli interventi di "manutenzione straordinaria" che non necessitano neppure di titoli, ma solo di preventiva comunicazione all'Ente.

La diversa distribuzione degli spazi interni è stata realizzata, come detto, a più riprese.

L'attuale configurazione dell'immobile scaturisce, all'apparenza, da interventi decisamente recenti (non più di 10 anni fa).

L'abuso è sanabile tramite il cosiddetto "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n° 380/2001 (interventi eseguiti in assenza di D.I.A.), ricorrendone - ad opinione dell'esperto - i presupposti.

Nella normativa urbanistica di "zona" non si ravvisano espliciti divieti in tal senso (la realizzazione di piccoli soppalchi ad uso sbarazzo tipo quello rinvenuto *in loco* è ammessa).

La situazione dovrà essere evidentemente risolta nell'ambito della pratica da implementare per la sanatoria della fusione.

Non pare ragionevolmente possibile conteggiare ulteriori oneri "specifici".

PASSETTO DI ACCESSO

Il manufatto dovrà essere rimosso non essendo condonabile e/o altrimenti sanabile, poichè ricade su area di proprietà comune anche di altri soggetti.

I costi dell'operazione sono quantificabili in 1.500 €, al lordo dell'I.V.A. come per Legge. L'anzidetto importo scaturisce, anche in questo caso, da una valutazione "in economia", trattandosi di lavori di modesta entità.

Nello specifico, sono state considerate 2 giornate di lavoro di una squadra tipo formata da operaio specializzato ed operaio comune⁸ e un onere di 150 € per trasporti a rifiuto.

Sintetizzando e concludendo, quindi, i costi risultano i seguenti:

Definizione pratica di condono: 4.100 €

Regolarizzazione abusi successivi tramite accertamento di conformi: 16.500 €

Rimozione abusi non condonabili e non altrimenti sanabili: 6.000 €

La pratica di accertamento di conformità, giova precisarlo, potrà essere implementata solo a valle del conseguimento del condono NON PRIMA.

Restano ferme, giova precisare anche questo, eventuali diverse determinazioni dell'Ufficio Comunale preposto alla questione.

All'esito della regolarizzazione di tutte le difformità urbanistico-edilizie rinvenute *in loco* dovrà essere aggiornata la planimetria attualmente depositata agli atti del catasto.

I costi per tale aggiornamento catastale sono quantificabili in circa 500 euro.

Nell'importo in parola devono ritenersi compresi: l'onorario medio di mercato richiesto da tecnici del settore; l'I.V.A. su fattura professionale; i tributi catastali previsti dall'Ufficio (50 € per la pratica DOCFA).

Circa i Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

L'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade nel perimetro delle aree di Napoli orientale per gli interventi di bonifica di cui all'art. 8, comma 3, dell'Ordinanza del Ministro dell'interno n. 2948 del 25 febbraio 1999 definito con Ordinanza Commissariale del 29 dicembre 1999 (siti potenzialmente inquinati d'interesse nazionale).

L'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in area "a moderato rischio idraulico" ai sensi del più recente Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino.

Dall'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* risultano, tuttavia, i seguenti gravami da riportare nei futuri eventuali atti traslativi dell'immobile oggi pignorato:

Servitù di transito pedonale nel cortile comune interno al fabbricato;

Divieto di sosta nel predetto cortile con qualsiasi automezzo salvo il caso di scarico merci.

L'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato è sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi della Legge n° 58/1963, ma la stessa non è annoverata tra le zone di tutela previste dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Non si ha notizia di "censi" e/o di "livelli" e/o di "usi civici".

Per il fabbricato comprendente l'immobile pignorato non risulta costituito un Condominio.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in cancelleria e pubblicata sul sito Internet www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche (PVP).

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA.

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

Il portale del gestore della vendita telematica é il sito www.astetelematiche.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Dott. Giuseppe Savona**.

OFFERTE DI ACQUISTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE- CONTENUTO

1. L'offerta d'acquisto potrà essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([https:// www.astetelematiche.it](https://www.astetelematiche.it)), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

2. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti;

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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; l'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione 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;**

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3. All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso **Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:**

-IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento del legale rappresentante, del 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 sia 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.

4. In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 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, D.M. n. 32 del 2015.

5. L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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 telematica (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).

6. 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo del professionista delegato: giuseppe.savona@odcecnapoli.it;

7. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

1. **La cauzione, per un importo pari al 25% del prezzo offerto,** dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso **Banca Sella** e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)**

2. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

3. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 709/2018 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause; in particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni), l'offerta sarà considerata inammissibile.

4. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge) verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

5. 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. L'offerta di acquisto ed il versamento della cauzione dovrà avvenire **in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di**

vendita telematica. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

2. Nella data e all'ora stabilita per la vendita, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la formulazione delle offerte, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

3. L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19.

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

5. Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

6. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - **almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

7. 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore 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 col Tribunale di Napoli.

8. **Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:**

- provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

7. L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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 giudice dell'esecuzione.

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

In caso di **PIU' 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 avviso di vendita)**;

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 e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

GARA TELEMATICA ASINCRONA TRA GLI OFFERENTI

1. la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo

di durata della gara in misura non inferiore ad € 1.500,00 (euromillecinquecento/00); iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 fino 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 esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI

1. l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
2. una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
3. le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
4. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati;
5. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

1. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
2. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:
 - a) o tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 709/2018 R.G.E.";
 2. oppure con **bonifico bancario sul conto corrente bancario "procedura"** intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 709/2018 R.G.E." In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del predetto conto

bancario "procedura", (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

3. in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

4. 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 (creditore 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; per l'effetto il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

VERSAMENTO DELLE SPESE

1. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli proc. Esec. n. 709/2018 R.G.E."**.

2. Il prezzo del lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni;

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

1. il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

2. il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

**REGIME DELLA VENDITA
PRECISAZIONI**

1. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.
2. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla al professionista delegato nel medesimo termine e con le medesime modalità previste per il versamento del saldo prezzo.
3. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi previsti dal DM n. 227 del 15/10/2015 pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/2016, nonché le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni);
4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);
5. Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sempre che l'aggiudicatario non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività;
6. Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - di liberazione a cura del suddetto custode;
7. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita della consistenza immobiliare, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che si intende ben conosciuto da chi presenta domanda per partecipare all'incanto.
2. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in quanto 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.
3. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;
4. Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n. 47/1985.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

1. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali sulle imposte previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 nota II bis della Tariffa Parte Prima del d.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549, previa dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità, da depositare presso lo studio del professionista delegato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

2. L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 497 legge 23/12/2005 n. 266 legge finanziaria 2006, se trattasi di cessione in favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, potrà richiedere, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di opzione per tale criterio impositivo, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente mediante:

- a) inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche, almeno settanta (70) giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte, dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e puri dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- 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.asteanunci.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - **tramite il sistema "Rete Aste Real Estate"** fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti **Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) invio a cura di 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**

pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

2. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo almeno **30 (trenta)** giorni prima della data e dell'ora della vendita.

3. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla Via Depretis, 19.

4. Circa le modalità di visita da parte degli interessati:

- gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;
- gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode;
- inoltrata la richiesta, la disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati;

5. Per ogni altra informazione far riferimento allo studio del Professionista Delegato nonché custode giudiziario, dott. Giuseppe Savona (Tel. 081.5517801).
Napoli lì, 06/02/2025.

**Il professionista delegato
Dott. Giuseppe Savona**