

TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI NORD  
III Sezione Civile

AVVISO di VENDITA

Il Dott. Francesco Russo, commercialista in Casoria - studio professionale Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10- professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591/bis C.p.c.;

- visto l'ordinanza di delega resa in data 12 settembre 2019 G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore, procedura esecutiva n. 678/2016 R.G.E. promossa da "Banco Popolare Società Cooperativa contro ....."
- esaminata la circolare dell'1/10/2015 e il modello di delega come modificato in vigore della Legge 132/2015 depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale Napoli Nord;
- considerato le circolari Tribunale Napoli Nord, diramate causa COVID-19, recanti a oggetto l'organizzazione delle attività, ovvero circolare 5.05.2020 e Decreto 64/2020 reso in data 8.05.2020.
- Visto la nota presidenziale resa in data 04.05.2020, recante a oggetto disposizioni operative e criteri interpretativi art. 54 ter. D.L. 18/2020 conv. in Legge 27/2020; reitera esperimento di vendita alle medesime condizioni e modalità ultimo incanto, sospeso causa COVID-19 (1° Esperimento di Vendita)

AVVISA

- che il **giorno 28 Giugno 2024 alle ore 16,00 e ss.** presso lo studio del professionista delegato, in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10, si procederà alla **vendita senza incanto** -mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti- della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate

BENI IN VENDITA

**Lotto unico piena proprietà**

Quota pari all'intero della piena proprietà di appartamento ubicato in Giugliano in Campania Via Epitaffio, piano T-1-S1; trattasi di casa unifamiliare, con tipologia di villetta a schiera, facente parte di un più ampio edificio "in linea" contenente sette villini, ciascuno composto da un piano interrato adibito a garage/cantinola, due piani fuori terra più un sottotetto, tutti prospettanti su strada privata; a sua volta il fabbricato fa parte di un complesso edilizio costituito da sette edifici orientati lungo l'asse Nord-Sud del lotto e paralleli tra loro, più altri cinque fabbricati situati nella parte meridionale dello stesso lotto, variamente disposti su di esso; il tutto meglio descritto al paragrafo 2.3. **Elaborato peritale in atti.** Immobile segnato nel N.C.E.U. Comune di Giugliano in Campania Foglio 63, particella 12, sub. 45, Categoria A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale Euro 542,28.

Il cespite immobiliare è confinante:

- Confini dell'intera area (p.lla 12): a Nord con le particelle 2564, 3087 e 3085, ad Est con le particelle 1899 e 3924, a Sud con le particelle 2105, 2104, 2452, 479, 2744, 3254, 3167, 2932 e 2691 e

ad Ovest con le particelle 3303 e 3283; all'interno della particella 12 sono inglobate quattro particelle di terreno contraddistinte con i numeri 2447, 2449, 2450, 2452.

- **Confini appartamento:** a Sud con sub 44, ad Ovest con viale condominiale e a Nord con sub 46.

La superficie reale netta e/o commerciale dell'unità immobiliare, come determinata dall'esperto, misura mq.150,00 oltre balconi e aree esterne (Cfr. Tabella 1 Elaborato peritale reso pag. 18)

### DESCRIZIONE DEL CESPITE, STATO D'USO E MANUTENZIONE.

L'esperto designato nel suo elaborato riferisce: "Il bene oggetto di Pignoramento consiste in una villetta a schiera di tre piani – di cui uno interrato - più un sottotetto, i cui estremi identificativi, così come correttamente indicati nell'Atto di Pignoramento, sono i seguenti:

1. Appartamento identificato in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Giugliano in Campania (Na), al Foglio 63, particella 12, sub. 45, via Epitaffio, pinno T-1-S1, Categoria A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale Euro 542,28.

**Accessi:** omissis

... All'appartamento subastato si arriva percorrendo la strada condominiale centrale fino al penultimo viale interno sulla destra; da questo vialetto si arriva al cancello prospettante il piccolo cortile antistante nella quale si trova una scala esterna che conduce all'interno dell'abitazione.

Al garage interrato si accede, oltrepassato un cancello carrabile, tramite una rampa sempre posizionata nell'area esterna di pertinenza.

Il viale privato interno che conduce ai singoli stabili è separato dalla via pubblica tramite una sbarra motorizzata (Cfr. Foto Complesso edilizio Elaborato peritale reso pag.11 e 12)

- PERTINENZE, ACCESSORI, DOTAZIONI CONDOMINIALI, PARTI COMUNI

Non ci sono accessori o pertinenze particolari oppure che abbiano un identificativo catastale autonomo, ad eccezione di quelle già riportate graficamente nella scheda catastale dell'immobile ed identificate con il medesimo mappale dell'abitazione (corti, garage ed aree di pertinenza esclusive esterne). I beni fanno parte di un condominio denominato "Condominio Parco Sereno" con Regolamento di Condominio consultabile presso l'amministratore che si occupa della gestione della totalità dell'area in cui insiste il complesso edilizio; per quanto riguarda le parti condominiali, ci sono i normali e proporzionali diritti di comproprietà quali risultano dall'art.1117 C.C. e dal regolamento di condominio. Rientrano, ad esempio, le vie di accesso, i viali, la manutenzione della sbarra motorizzata all'ingresso del complesso edilizio, l'illuminazione; non esiste un condominio verticale in quanto ciascuna villetta è indipendente ed è gestita autonomamente dai singoli proprietari che provvedono alla normale manutenzione delle rispettive porzioni di fabbricato.

- CARATTERISTICHE SOCIO-AMBIENTALI DELLA ZONA E DEI SERVIZI OFFERTI

Giugliano in Campania è un popoloso comune della provincia di Napoli di oltre 120.000 abitanti, di fatto inglobato nella periferia settentrionale della metropoli partenopea; confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei. Il territorio è pressoché pianeggiante e l'unico rilievo è il Monte San Severino.

... omissis

- COMPOSIZIONE, ESPOSIZIONE, DESCRIZIONE E DATI METRICI DELL'IMMOBILE

Il complesso residenziale fu costruito intorno alla prima metà degli anni '90 su un grande lotto di terreno di forma irregolare sul quale vennero edificati ben 12 corpi di fabbrica; la maggior parte dei fabbricati ospita file di villette unifamiliari della tipologia "a schiera", mentre solo tre fabbricati ospitano tipologie edilizie diverse. L'appartamento di proprietà della debitrice si trova tra i fabbricati posti nella parte settentrionale del lotto ed è la seconda villetta della schiera partendo dal viale principale del secondo fabbricato dal confine orientale del lotto. Il prospetto del fabbricato si presenta semplice e gradevole: al livello della strada i cancelli di accesso – pedonale e carrabile per ogni unità abitativa – lasciano

intravedere il verde delle piante ornamentali che arredano i cortili pavimentati antistanti le proprietà; ai piani superiori l'alternanza tra balconi e finestre è equilibrata ed armoniosa. Tutto il disegno si chiude con la copertura a doppio spiovente intervallata da pittoreschi abbaini. Lo stato di conservazione è buono: il complesso residenziale è relativamente recente e dunque non si notano segni di usura o degrado.

L'appartamento oggetto della relazione di stima ha due aree esterne non comunicanti tra loro: una antistante il corpo di fabbrica ed una retrostante, completamente pavimentate con mattonelle tipo cotto; dall'area esterna antistante l'appartamento parte la scala che conduce all'interno, mentre all'area esterna retrostante l'appartamento si giunge attraverso una scala situata al limite del balcone della cucina. Le due aree esterne hanno rispettivamente superficie netta di circa mq 27,94 e 27,32.

L'abitazione vera e propria si sviluppa su due livelli fuori terra; oltre a questi due livelli vi è un livello interrato che ospita il garage ed un ulteriore livello sovrastante l'abitazione che funge da sottotetto; tutti i livelli sono collegati tra loro da scala interna. Le funzioni sono così distribuite: studio con adiacente garage al piano interrato, zona giorno al piano terra, zona notte al primo e classica soffitta o locale di sgombero al piano sottotetto.

Il garage si trova sulla stessa verticale dell'abitazione, in corrispondenza dell'ingresso - soggiorno. Il locale è un ampio spazio dalla forma rettangolare, chiuso da una porta in ferro, con superficie netta di circa 24 mq ed altezza di circa 2,60 m. dal quale parte una scala che giunge all'abitazione ai piani superiori; annesso ad esso, e precisamente al di sotto della scala esterna che dal cortile antistante porta all'interno, vi è un piccolo locale in cui è custodita l'autoclave. Alle spalle del garage, c'è un grande vano di altezza circa 2,75 m, di circa 27 mq con finestra alta nel quale la debitrice ha ricavato il suo studio professionale privato; ad esso si accede, tramite scala proveniente dal salotto del piano superiore, oppure attraverso il garage tramite dei gradini che partano dal pianerottolo che collega i due ambienti (garage e studio). Nello spazio sottostante la scala che conduce al piano superiore (piano terra/rialzato) è stato ricavato un piccolo ripostiglio-deposito.

Il piano terra è composto da ingresso-soggiorno, cucina e bagno, con una superficie di circa mq 55 netti ed altezza dal pavimento al soffitto di circa mt 2,90. Il soggiorno è uno spazio di oltre 30 mq con una forma regolare; comunicante con esso, vi è un vano nel quale trova collocazione la scala per accedere al piano notte, e alle spalle della scala, l'ingresso alla cucina e al bagno.

La cucina è un ampio spazio regolare, ben illuminato e direttamente comunicante con il cortile retrostante tramite la scala che parte dal balcone.

Il primo piano è composto da tre camere da letto, disimpegno, un bagno ed un ripostiglio, il tutto per una superficie di circa mq 62 netti ed altezza dal pavimento al soffitto di circa mt 2,90. Questo piano ospita la zona notte dell'appartamento, con la camera da letto matrimoniale ubicata a destra della scala (Letto 1) e due più piccole a sinistra (Letto 2 e Letto 3), tutte prospettanti sul disimpegno centrale dal quale si accede anche all'ampio ed unico bagno del piano. Completa il piano un ripostiglio dove all'interno c'è una scala a chiocciola che conduce al secondo piano.

Il sottotetto è un ampio spazio di circa mq 68 netti ed altezza dal pavimento al soffitto variabile tra 1 m. ed i 2,40 m, essendo la copertura a due falde, con ampia altezza centrale. Attualmente è un grande deposito e si presenta completamente pavimentato, anche se tutto il resto è senza rifiniture: le pareti perimetrali sono soltanto intonacate, così come le pareti che inquadrano le finestre. L'intradosso del tetto è ancora grezzo.

L'esposizione dell'intera villetta è buona: tutte le stanze sono dotate di porte finestre con accesso su balconi a meno dei bagni e di una stanzetta che hanno una finestra; il ripostiglio, posizionato alle spalle della scala, è cieco. L'appartamento si sviluppa lungo l'asse nord-sud e confina con altri due appartamenti lungo i lati esposti ad est ed ovest: ne deriva che le aperture sono tutte a Sud o a Nord per cui risultano esposti a sud il salone e le due camerette al primo piano, mentre la cucina e la camera da letto padronale sono esposti a nord, entrambe con portafinestra sul balcone. Le camere da letto sono ampie comunque luminose.

Le rifiniture della casa sono di buona fattura ed in buone condizioni: la pavimentazione della zona giorno è in piastrelle di ceramica 33 x 33 cm, posata a cardamone con riquadro decorativo centrale nel salone; essa è uguale in tutti gli ambienti della zona giorno; il pavimento del bagno al piano terra ha mattonelle in ceramica bianca di dimensione 20 x 30, posato dritto come il rivestimento; la sua dotazione di sanitari è costituita da water, bidet, lavabo installato su un mobiletto in legno e doccia. Nell'angolo accanto alla finestra vi è la lavatrice e sopra di esso un pensile. La cucina ha rivestimento in mattonelle di ceramica 10 x 10 cm, di colore beige e fughe scure che ricopre soltanto lo spazio compreso tra i mobili e i pensili; la parte restante delle pareti è semplicemente tinteggiata con pittura lavabile giallo chiaro. La scala è rivestita in mattonelle di cotto, con piantoni e corrimano in ferro battuto. La zona notte è pavimentata con parquet di tipo scuro a meno del bagno che ha mattonelle in ceramica grigio scuro a pavimento e grigio chiaro alle pareti; qui, oltre al water e al bidet, c'è la vasca e due lavelli incassati in un piano di marmo. Anche i due balconi sono completamente pavimentati in piastrelle in ceramica, di formato rettangolare, circa 10x20.

Le porte interne sono in legno scuro, tipo noce, a pannello intero. I serramenti esterni sono in legno e vetro doppia camera, con oscuranti in ferro di colore verde scuro, del tipo comunemente detto "alla romana". Le pareti sono tinteggiate di colori pastello con pittura lavabile.

... ommissis

Ai fini della valutazione, saranno utilizzate le sole superfici commerciali, residenziali e non residenziali, graficizzate nella tavola n.3 in allegato e dettagliate al quesito riguardante la valutazione, dove le stesse saranno infine rettifiche applicando i dovuti coefficienti correttivi. (Cfr. Tabella 1 **Elaborato peritale reso pag. 18**)

#### - CARATTERISTICHE STRUTTURALI, STATO di MANUTENZIONE ED IMPIANTI

La struttura portante della villetta (come dell'intero complesso di cui fa parte) è del tipo intelaiata, costituita da strutture verticali e orizzontali (travi e pilastri) in calcestruzzo cementizio armato ed impalcato in latero-cemento (solai). La copertura dell'intero fabbricato contenente le villette unifamiliari è a doppia falda, con rivestimento in tegole grigie.

Esternamente, l'intero complesso di villette si presenta in buono stato di manutenzione, essendo di recente costruzione, e non si sono rilevati particolari segni di infiltrazioni o umidità; stesso dicasi per gli interni visto che l'appartamento si presenta in ottimo stato ed anche la qualità dei materiali e delle finiture è buona tanto da far risultare l'immobile molto ben conservato.

Per quanto concerne gli impianti, compresa la linea telefonica, sono tutti presenti e funzionanti; essi sono sicuramente a norma (successivi all'entrata in vigore della L. 46/90 e del DM 37/08), anche se non sono state esibite certificazioni di conformità in merito. Anche l'impianto di riscaldamento è funzionante e alimentato da caldaia muraria che viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso si può affermare che lo stato generale di manutenzione dell'edificio è da considerarsi ottimo. Infine, il bene non è dotato di A.P.E. e, per il suo ottenimento, si dovrà considerare un onorario per spese tecniche di € 300,00. Tale importo sarà detratto dal valore della stima al quesito 12.

Per meglio intendere il lotto di cui sopra si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla relazione peritale resa dall'esperto estimatore (Cfr. **ALLEGATI da pag. 10 e seg. Quesito 2 Elaborato peritale**).

Piena proprietà unità immobiliare, sita nel Comune di Giugliano in Campania Via Epitaffio, piano T-1-S1 censita in Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 63, particella 12, subalterno 45, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7,5, in ditta al debitore esecutato ( xxxxxxxxxxxxxx ) proprietario per quote 1/1; confinante a Sud con sub 44; a Ovest con viale condominiale; a Nord con sub 46.

#### **DATI CATASTALI**

In ordine all'identificazione catastale, Quesito 3 dell'elaborato peritale, l'esperto riferisce:

".... L'immobile pignorato è attualmente identificato con i seguenti dati:

1. Casa unifamiliare identificata in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Giugliano di Napoli, al Foglio 63, particella 12, sub. 45, via Epitaffio piano T- 1S/1, Categoria A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale Euro 542,28.

E' stata prodotta sia la visura storica, sia la planimetria catastale. I primi atti anteriori al ventennio, come riportato anche nella Certificazione Notarile, sono le scritture private autenticate che vanno dal febbraio 1990 al marzo del 1991 (cfr. quesito 5), le quali risalgono ad un'epoca successiva all'impianto meccanografico. Con tali atti la società acquistava i terreni sulla quale costruirà l'intero complesso edilizio, accatastandolo nel 1993. Dalla realizzazione del fabbricato ad oggi non ci sono state mutazioni significative e la storia catastale del fabbricato è chiaramente definita, come emerso dalle verifiche effettuate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio, unitamente alla lettura degli atti di compravendita, come dettagliato a seguire.

**- STORIA CATASTALE (Cfr. Allegati Elaborato peritale):**

Non ci sono state variazioni nei principali dati identificativi (foglio, particella, subalterno, comune) dalla costruzione del fabbricato contenente le villette ad oggi e dal suo accatastamento in NCEU. Alla data 08/01/2010 è registrata una Variazione per Presentazione Planimetria Mancante (prot. n. NA 0008636 in atti dal 08/01/2010), di poco antecedente il passaggio di proprietà alla debitrice; inoltre è registrata un Classamento Automatico del 28/05/1992 in atti dal 16/06/1993 (n. R 751/1992), con l'attribuzione della classe catastale che fino a quel momento non era stata assegnata; risulta infine la Costituzione - in atti dal 16/06/1993 che individua la data in cui l'unità immobiliare è stata censita presso in NCEU. Il fabbricato è stato realizzato intorno alla prima metà degli anni novanta dalla società e successivamente accatastato con presentazione del 16/06/1993. Da allora ci sono state solo modifiche ininfluenti e cioè negli intestati, a seguito dei vari trasferimenti di proprietà susseguites, oppure per assegnazione di classe. I dati significativi sono sempre gli stessi e, come riportato all'inizio del paragrafo, anche all'attualità i beni sono ancora identificati con gli stessi dati, come riportato nelle visure alla presente allegate, alla quale si rimanda per il dettaglio di tutti i passaggi (all. n.6 e n.7). Alla data del 26/07/2004, prima del passaggio all'Urbano, la particella 12 identificava solo una parte dell'ampio appezzamento di terreno come si presenta oggi ed era censito al catasto terreni, sin dall'impianto meccanografico del 1973, come Seminativo di classe 1 dell'estensione di circa 27 mq. In seguito sono state soppresse tutte le particelle che, precedentemente alla costruzione del complesso edilizio, erano presenti sull'intera area e cioè le p.lle 2100, 2486, 2488, 2490, 2101, 15, 2106, 2102 e 2103 ed è stato utilizzato il mappale 12 (che inizialmente era un singolo pezzo di terreno) a rappresentare l'intero appezzamento di complessivi ettari 2 e 473 mq. In definitiva, con Variazione del 09/01/2015 protocollo n.NA0004980 in atti dal 09/01/2015 (n.226.1/2015), la maggior parte dell'area dove sorge il complesso edilizio è diventata Ente Urbano con lo stesso mappale (p.lla 12), mentre restano piccole "isole" di terreno con altra identificazione (cfr. quesito 2, foto 1)

La storia dell'intestazione del bene, oltre alla ditta debitrice, è la seguente:

1. - di Omissis & C. con sede in Giugliano in Campania per 1000/1000 della proprietà fino al 03/03/1999;
2. Omissis (nato a Mugnano di Napoli il 17/03/1954) e Omissis (nata a ) per 1/2 della proprietà ciascuno fino al 14/05/2010;

**- RISPONDEZZA FORMALE TRA GLI ATTI DEPOSITATI E VARIAZIONI INTERVENUTE**

Per quel che concerne i principali dati identificativi (foglio, particella e subalterno), c'è rispondenza formale tra gli atti: i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e quelli contenuti nel negozio di acquisto corrispondono alle risultanze catastali attuali.

Come riportato al paragrafo 1.1 del primo quesito, non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi, né prima né successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Anche l'intestazione delle visure catastali attuali è corretta, poiché la stessa è intestata in ditta debitrice, rispettando così anche l'allineamento soggettivo.

**- DIFFORMITÀ DELLA SITUAZIONE REALE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE** Non risultano difformità. Dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi di quanto reperito all'Agenzia del Territorio è possibile stabilire che la reale consistenza del villino è rispondente a quanto dichiarato in catasto, sia per quel che riguarda gli spazi interni, sia per quanto attiene alla sagoma esterna.

La sola difformità riscontrata riguarda l'assenza di una planimetria nella scheda grafica catastale relativa all'unità immobiliare in oggetto; manca infatti la rappresentazione del livello destinato a sottotetto. Il suo inserimento in atti prevede la compilazione di un modello DOCCA per planimetria mancante il cui costo è pari ad Euro 350,00. Tale somma verrà detratta dal valore dell'immobile.



### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.**

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta al Quesito 6 riferisce: " A seguire si riporta quanto emerso dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Giugliano in Campania (Cfr. all. n.14 e15).

#### **- DATI URBANISTICI**

Il Comune di Giugliano in Campania è dotato di un Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con Decreto sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985; il PRG individua il bene staggito nella zona urbanistica "B2 - Zona di completamento di primo grado", le cui prescrizioni da rispettare e gli eventuali interventi edilizi consentiti in queste aree sono individuate nelle Norme Tecniche di Attuazione, alla presente allegate.

#### **- CONCESSIONE EDILIZIA, EPOCA di REALIZZAZIONE E CONFORMITÀ**

Il complesso residenziale di 12 fabbricati, compreso il fabbricato contenente l'U.I. pignorata, è regolare sia dal punto di vista urbanistico che concessorio. L'intera costruzione è stata edificata in virtù del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n. 306 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 29/12/1990, in seguito a domanda inoltrata in data 31/05/1990 da (n. a i , ) in qualità di Socio Accomandatario della Società con la quale si chiedeva l'autorizzazione per la nuova costruzione di civili abitazioni.

Per quel che concerne l'epoca di realizzazione, è certo che i lavori sono cominciati il 16/04/1991 come da Dichiarazione d'Inizio Lavori del 19/04/1991 registrata presso il protocollo del Comune di Giugliano in Campania al n. 12077 (cfr. all. n. 15).

L'accatastamento dello stabile, indicante presumibilmente la fine dei lavori, avveniva in data 16/06/1993, con la presentazione delle planimetrie dei singoli appartamenti. Per quel che concerne la conformità del fabbricato al progetto depositato agli atti del Comune c'è corrispondenza con lo stato dei luoghi per la sagoma esterna mentre si notano difformità per la distribuzione interna: al piano interrato il vano destinato a studio ha una dimensione in lunghezza minore rispetto a quella riportata nella planimetria di concessione e al primo piano il bagno è più largo, con conseguente riduzione della larghezza della camera da letto padronale.

Essendo conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi si può immaginare che tale modifica sia stata richiesta dai precedenti proprietari durante la costruzione dell'immobile e che per tale modifica non sia mai stata richiesta una integrazione per regolarizzare la conformità al progetto presso l'UTC, mentre, ultimati i lavori, fu depositata all'Agenzia delle Entrate la planimetria così come effettivamente realizzata.

Tali difformità potranno essere sanate con una CILA in Sanatoria per la quale si prevede una spesa di circa euro 2.000, compresi i diritti di segreteria, gli eventuali bolli ed il compenso di un tecnico abilitato che si occuperà di produrre anche il Certificato di Agibilità, assente nella documentazione rinvenuta al Comune. (Cfr. Elaborato peritale reso Allegato grafico piantine concessione edilizia pag. 27, 28 e 29)

In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, caratteristiche della zona, difformità catastali e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Antonella Rivetti, depositato in atti, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.



## PROVENIENZA

L'unità immobiliare è pervenuta ai soggetto pignorati *omissis* .....

### In forza dei seguenti Atti e Fatti:

Si riportano, a seguire, oltre alla provenienza in capo alla debitrice, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà sull'immobile pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del 29/11/2016.

Dalle verifiche effettuate è emerso che c'è **continuità nelle trascrizioni** e che la provenienza in favore della debitrice risulta regolarmente trascritta.

**Non risultano trascritti in favore di terzi atti di disposizione della proprietà**, in data anteriore o posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento, e **neppure l'esistenza di iscrizioni ipotecarie o altre formalità pregiudizievoli sul bene in oggetto**. La scrivente ha comunque provveduto a verificarle ed ad estrarre nuove ed aggiornate visure ipotecarie sul nominativo della debitrice (cfr. all. n. 9-12 *Elaborato peritale in atti*).

### - PROVENIENZA ALL' ESECUTATA

L'immobile in questione risulta pervenuto con:

1. **ATTO di COMPRAVENDITA** del 14/05/2010, trascritto il 20/05/2010 ai nn. 39619/15959 a stipula del notaio Giuseppe Cioffi, con il quale la sig.ra OMISSIS (n. a Mugnano di Napoli il 00/00/1900), coniugata in regime di separazione dei beni, **acquista** dai sig.ri Omissis (n. a Mugnano di Napoli il 00/00/1900) - in qualità di proprietario per ½ - e Omissis (n. a Napoli il 00/00/1900) - in qualità di proprietaria per ½ - l'intera proprietà dell'immobile in Giugliano in Campania, alla via Epitaffio, così censito in Catasto Fabbricati: foglio 63, particella 12, subalterno 45, cat. A/2, vani 7,5.

### - PROVENIENZA DEL VENTENNIO

Nel ventennio precedente, oltre quello relativo all'attuale proprietà, ci sono stati i seguenti trasferimenti di proprietà:

2. **ATTO di COMPRAVENDITA** del 03/03/1999, trascritto l'08/03/1999 ai nn. 7314/5462 a stipula del notaio Marini Claudio con il quale Omissis e Omissis acquistano per ½ ciascuno l'intera proprietà dell'unità immobiliare di Giugliano in Campania dalla società Omissis & C. con sede in Giugliano in Campania (NA) C.F. 00000000000;
3. **ATTO di COMPRAVENDITA** del 01/02/1990, trascritto il 08/02/1990 ai nn. 8171/66471 a stipula del notaio Formisano Antonio con il quale Omissis & C. acquista da Omissis o Omissis (n. a Giugliano in Campania il 00/00/1900) e Omissis (n. a Giugliano in Campania il 00/00/1900) l'intera proprietà dell'unità immobiliare.

La particella di terreno n. 12 al F. 63, insieme alle particelle 2100, 2468, 2488, 2490, 2101, 15, 2106, 2102, 2103 sono pervenute alla società . attraverso i seguenti atti:

4. **Scrittura Privata di Atto di Compravendita** autenticata dal notaio Monda il 31/10/1990 rep. n. 69161 trascritta il 08/11/1990 ai nn. 34461/25736 da potere di Omissis o Omissis e Omissis;
5. **Scrittura Privata di Atto di Compravendita** autenticata dal notaio Monda il 31/10/1990 rep. n. 69163 trascritta il 08/11/1990 ai nn. 34460/25735 da potere di Omissis o Omissis, Omissis e Omissis (n. a Giugliano in Campania il 00/00/1900);

6. Scrittura Privata di Atto di Compravendita autenticata dal notaio Monda il 28/03/1991 rep. n. 76492 trascritta il 11/04/1991 ai nn. 13890/11021 da potere di Omissis o Omissis, Omissis (n. a Giugliano in Campania il 00/00/1900);
7. Scrittura Privata di Atto di Compravendita autenticata dal notaio Monda il 28/03/1991 rep. n. 76491 trascritta il 11/04/1991 ai nn. 13895/11026 da potere di Omissis o Omissis, Omissis (n. a Giugliano in Campania il 00/00/1900);

#### - FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI

Come meglio riportato ai quesiti 1 e 3, nel corso degli anni e da quando è stato realizzato il fabbricato, non ci sono state importanti variazioni in termini di dati identificativi, come visibile dalle visure e dall'estratto di mappa.

Anche nella ricostruzione dei passaggi di proprietà è risultato che la consistenza catastale del bene non è diversa da quella attuale. La scrivente, infatti, oltre alle verifiche catastali, ha esaminato l'atto di provenienza in favore dei debitori ed altra documentazione trovata durante le indagini peritali (come ad esempio la pratica urbanistico -comunale, vecchi atti, etc.), i quali sono stati di aiuto nella ricostruzione della storia del fabbricato.

Ne è emerso che **il bene pignorato corrisponde esattamente al bene oggetto del** passaggio di proprietà.

#### 5.4 - ESATTA SITUAZIONE PROPRIETARIA DEI BENI PIGNORATI E COMPROMIETTA'

Sia al momento della trascrizione del pignoramento, sia all'attualità la esatta situazione proprietaria di tutti beni pignorati è la seguente:

- **OMISSIS**, per la quota di 1/1.
- Tipologia del Titolo di acquisto: Compravendita effettuata dalla sig.ra, **OMISSIS** coniugata in regime di separazione dei beni dal 02/06/1999 (cfr. all. n. 16)

#### **Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene**

Non esistono particolari vincoli né oneri gravanti sul bene, che ne possano pregiudicare la vendita forzata. Gli immobili sono chiaramente identificati, sia nei dati catastali, sia nei confini. Dai pubblici registri, dall'esame del fascicolo e della diversa documentazione analizzata, al momento non risultano altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati e/o agli stessi soggetti, né in epoca antecedente né successiva rispetto a quella oggetto della presente relazione e neppure sono emerse altre **formalità pregiudizievoli** oppure procedimenti giudiziari civili, atti di disposizione del bene, ordinanze di assegnazione della casa coniugale, provvedimenti penali di sequestro preventivo o di confisca e vincoli storico-artistici. Esiste invece una Servitù di passaggio regolarmente trascritta; il tutto sintetizzato nello schema a seguire:

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

1. Domande giudiziali ..... nulla
2. **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**.....  
**ai nn. 34495/23638 del 19/07/2010 (Modifica di Servitù) per notaio Monda Alfonso, rep. 175346/33922 del 23/06/2010 a favore di OMISSIS nata a Mugnano di Napoli il 11/01/1969 - C.F. OMISSIS relativamente all'unità negoziale n. 131 per il diritto di Servitù di Passaggio, per la quota 1/1. Tale Servitù deriva da un precedente Atto di Asservimento del 11/12/1990 trascritto il 17/12/1990 al n. 29700 per notaio Monda Alfonso, rep. n. 70922 in cui la società "Omissis S.a.s. & C." con sede in Giugliano in Campania (Na), via Marchesella VI Traversa, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di Napoli al n. 2493/89 del registro Società, Partita IVA 00000000000 in persona di Omissis (n. a Napoli il 00/00/1900) in qualità di Socio Accomandatario gerente, dichiara di voler asservire in favore del Comune di Giugliano in Campania l'appezzamento di terreno sito in Giugliano in Campania alla contrada "Epitaffio", della superficie di metri quadrati milleseicentotrentuno (1621), confinante con proprietà**



Omissis, con mezzeria dello stradone comune di accesso e con proprietà di Omissis, salvo se altri; in NCT al foglio 63, particella 2103, are 16.21. Detta servitù inaedificandi viene costituita ai fini del rilascio da parte di detto Comune di Giugliano in Campania, di una concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, precisamente per il rilascio della concessione edilizia n. 306 di cui alla Commissione Edilizia del 06/12/1990. L'atto di asservimento è allegato alla presente (Cfr. all. n. 15 Elaborato peritale reso)

3. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**nulla
4. **Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** nulla
5. **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:**nulla

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Sull'immobile pignorato non sono emerse altre iscrizioni oltre a quella relativa al finanziamento che ha dato impulso alla procedura di seguito riportata:

**1. Iscrizioni:.....**

ai nn. 24137/4665 del 20/05/2010 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039, elettivamente domiciliata in Novara, Via Negroni n. 12, contro OMISSIS nato a Mugnano di Napoli il 11/01/1969 e OMISSIS (n. a Mugnano di Napoli il 00/00/1900 – C.F. OMISSIS), marito della debitrice, in qualità di debitore non datore d'ipoteca, in virtù di atto per notar Cioffi Giuseppe del 14/05/2010 repertorio n. 39620/1960. Mutuo di euro 235.000,00, durata 30 anni. Ipoteca di euro 470.000 gravante sull'immobile sito in Giugliano in Campania oggetto della presente procedura.

ai nn. 27141/5206 del 08/06/2010 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039, elettivamente domiciliata in Novara, Via Negroni n. 12, contro OMISSIS nato a Mugnano di Napoli il 00/00/1900 e OMISSIS (n. a Mugnano di Napoli il 22/10/1966 – C.F. OMISSIS), marito della debitrice, in qualità di debitore non datore d'ipoteca, in virtù di atto per notar Cioffi Giuseppe del 14/05/2010 repertorio n. 39620/15960, Mutuo di euro 235.000,00, durata 30 anni. Ipoteca di euro 470.000 gravante sull'immobile sito in Giugliano in Campania oggetto della presente procedura.

Le due precedenti iscrizioni sono relative al medesimo Atto di Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. La seconda iscrizione nn. 24137/4665 del 20/05/2010 risulta in rettifica della prima dove si legge l'erronea trascrizione del nome del sig.. OMISSIS

**2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:.....**

Pignoramento trascritto il 29/11/2016 ai nn. 49671/38328 a favore di BP Covered Bond S.r.l. con sede in Milano, C.F. 06226220967 e contro OMISSIS, coniugata in regime di separazione legale dei beni, per la piena proprietà e gravante sull'immobile identificato in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Giugliano in Campania al foglio 63, particella 12, sub 45, via Epitaffio, piano T-1-S/1, Categoria A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale Euro 542,28.

**3. Diffornità urbanistico – edilizie:.....**

Come visto in precedenza, l'immobile presenta piccole diffornità come descritto al paragrafo 6.2 del quesito 6, da regolarizzare con CILA in Sanatoria per la quale si prevedono euro 2.000 da detrarre al prezzo finale dell'immobile.

**4. Diffornità catastali:.....**

Non ci sono diffornità catastali presenti (paragrafo 3.3), però nella scheda catastale manca la planimetria relativa al piano sottotetto ed i costi per l'aggiornamento catastale, determinati in Euro 350,00, saranno detratti dalla valutazione finale.

L'intestazione in ditta debitrice è invece corretta, rispettando anche l'allineamento soggettivo.

- **Canoni, livelli, diritti demaniali e usi civici**

Il bene pignorato non ricade in area demaniale, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

- **Vincoli storico – artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici ecc.**

Il bene pignorato non è sottoposto a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss. mm. né appartengono al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico.

**Il tutto come pervenuto al debitore esecuto con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima resa dall'esperto Arch. Antonella Rivetti depositata in atti che forma parte integrante del presente avviso di vendita.**

#### **SPESE di GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI**

I beni pignorati fanno parte del Condominio "Parco Sereno", un complesso edilizio costituito da 12 fabbricati insistenti su suolo privato; a causa della presenza del viale private è stato istituito un condominio orizzontale riguardante le aree comuni all'aperto.

A seguito della richiesta del 31/10/2018, inviate dalla scrivente all'amministratore, è emerso quanto segue:

- la debitrice è in regola con i pagamenti;
- al momento non sono preventivate spese per lavori o cause pendenti;
- esistono preventivi di spesa per lavori alla rete fognaria per un totale di Euro 70.000, non ancora deliberati dall'assemblea di condominio;
- sono in corso quattro cause, ma non si conoscono le eventuali spese che deriveranno da questi giudizi.

Dai colloqui telefonici intercorsi tra la scrivente e l'amministratore è emerso che sul bene grava un debito costituito da quote condominiali rimaste insolute, risalenti al periodo in cui esso era intestato ai precedenti proprietari e che il condominio procederà al recupero forzoso di esse.

#### **STATO di OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

All'attualità l'immobile pignorato è occupato dalla debitrice esecutata con il proprio nucleo familiare.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

Il prezzo a base d'asta, al netto delle riduzioni proposte dall'esperto, *ovvero per lo stato di possesso dovuto all'esecutato; per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, e delle difformità urbanistiche riscontrate, è fissato in euro 294.000,00 (dicesi duecentonovantaquattromila Cfr. Schema di valutazione Elaborato peritale in atti pag 39). L'offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in euro 220.500,00(dicesi duecentoventimilaacinquecento/00).*

**MODALITA' di SVOLGIMENTO DELLA VENDITA  
TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE di ACQUISTO**

Le offerte di acquisto devono essere depositate in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) **entro e non oltre il giorno 27 Giugno 2024 ore 12:00** presso lo studio del professionista delegato, in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10. Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 C.p.c.

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima, deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:
- a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi; in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente;
  - a2) se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
  - a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;
  - a4) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso la Cancelleria della sezione esecuzioni/presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nell'ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese (queste ultime nella misura indicata dal delegato), in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nell'ordinanza di vendita in giorni centoventi dall'aggiudicazione – senza alcuna sospensione feriale-;
- f) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- h) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

### MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a " Tribunale Napoli Nord Procedura esecutiva n. 678/2016 R.G.E.", con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace. In alternativa all'assegno circolare, la prestazione della cauzione può aver luogo mediante fideiussione autonoma all'ordine del professionista delegato per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, irrevocabile e a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrice o intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che siano sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione, con necessità in tal caso di deposito: di copia della fideiussione rilasciata; di documentazione attestante la natura del soggetto rilasciante la fideiussione e la sottoposizione dello stesso a revisione contabile da parte di società di revisione. All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente. All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato, o chi per lui, ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E.; il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

### DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte, ex art. 572 C.p.c., avverrà a cura del professionista delegato, il giorno **28 Giugno 2028 alle ore 16,00** alla presenza degli offerenti, presso lo studio del professionista delegato, in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10 . All'uopo s'invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572, comma 1, C.p.c. In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Qualora siano validamente formulate più offerte, d'importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita, si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro 3.000,00. All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia d'importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia d'importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia d'importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo.

In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta in data o ora anteriore. Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori all'offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto. L'offerta è irrevocabile, ex art. 571, comma 3, C.p.c. salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gare dell'offerente.



### **CONDIZIONI GENERALI di VENDITA DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (*eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo*). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dall'eventuale necessità di adeguamento d'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. Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

### **MODALITA' di VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art.585, terzo comma, C.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (*ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata*) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (*istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993*), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (*che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge*) deve versare direttamente al creditore fondiario (*ovvero al cessionario del credito*) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (*ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata*), consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi

giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 C.p.c. In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura ovvero all'ordine del professionista delegato. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) sono a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa per opera di quest'ultimo.

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; 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 di opzione per tale criterio impositivo.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà, ex art.490, primo comma, C.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015 a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, ovvero:

- a) inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- b) per estratto, sul quotidiano "IL Mattino di Napoli", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- d) a mezzo riproduzione in volantini a uso della pubblicità commerciale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita e in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo esecutivo. Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, **Dott. Francesco Russo**, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio "CASILLO RUSSO Dottori Commercialisti Associati & Partner" sito in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca civico 10, oppure all'utenza telefonica n. 081/5404454, nei giorni da lunedì a venerdì ore 17,00 – 19,15

Casoria li, 06.03.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il professionista delegato  
dott. Francesco Russo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it