

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 296/2023

GE DOTT.SSA GRANATA

II° AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

L'avv. Fabio Liguori, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, in esecuzione dell'ordinanza del G.E. del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari, dott. Fiengo, emessa in data 07.02.2024 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 296/2023

Avvisa

-che il giorno 11 giugno alle ore 09.30 e seguenti si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a se stesso, presso il suo studio sito in Portici (Napoli) alla via Giordano n. 21 dell'immobile pignorato come di seguito descritto ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

Si precisa che, in tali circostanze di tempo e di luogo, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore

dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita,

ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte,.

La vendita avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il gestore della vendita telematica è la SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Fabio Liguori.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il

modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è pos-

sibile accedere anche dal portale della vendita telematica, previa registrazione gratui-

ta al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le

proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di re-

gistrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Ese-

guito l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando

un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo

della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e sele-

ziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente

l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria come di seguito

specificata.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno

10.06.2025.

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la pre-

cisazione 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 compo-

sto il TRN, escludendo le lettere;

All'offerta sarà allegata:

la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di

avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della

vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli re-

cante il seguente IBAN: - **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C**

ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE

DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)dell'importo della

cauzione;

b) 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);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documen-

to d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sotto-

scrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad

esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la pro-

cura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura

rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata

al soggetto che effettua l'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) andrà sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) andrà direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

-, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati saranno 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);

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi

informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo

comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sarà

formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo

di posta elettronica certificata **fabioliguori@avvocatinapoli.legalmail.it;**

-nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non

programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del

2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 presenta-

zione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione

dell'offerente alle operazioni di vendita;

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita tele-

matica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai pro-

fessionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

- Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento

dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area

riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo

alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno

trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effet-

tuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato prov-

vederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del ri-

scontro 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:

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

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale

gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offe-

renti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di

vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire au-

tomaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicu-

rare l'anonimato.

CAUZIONE, REQUISITI E MODALITA'

La cauzione per un importo pari al 10%, 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 l'IBAN sopra indicato;

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 296/2023 R.G.E., lotto n. 1 versa-

mento 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. Il gestore della vendita renderà visibili

al referente della procedura le offerte tele-matiche decriptate pervenute dal Ministero

a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Porta-

le delle Vendite Pubbliche;

-. verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, ren-dendo noto

sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendi-

ta, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o me-

no. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cau-

zione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cau-

zione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura au-

tomatizzata, concordati nel pro-tocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

-. che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione ver-

rà restituito - previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telemati-

ca agli offeren-ti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN

di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, tratte-

nendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

-. che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del

gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazio-

ne da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore,

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

In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendi-

ta, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei

limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato

all'offerente, salvo che:

1. 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 spe-

cifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

2. in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.

588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, verrà disposto nuovo avviso e verrà comunicata la circostanza al

giudice dell'esecuzione;

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di asse-

gnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà:

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. CON LE

MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base della offerta

più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con

l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il

rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia, comunque, infe-

riore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate

istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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 de-

terminazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la

migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti ele-

menti: 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 termi-

ne indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versa-

mento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

i) 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 for-

mulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimen-

to" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come

sopra individuato;

ii) 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 for-

mulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indi-

cato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il profes-

sionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di

assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telemati-

ca asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema PLURIMI RILANCI:

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente

on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della ven-

dita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo

di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipan-

ti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia 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 ne-

gli 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 im-

mediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato; (con esclusione

del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche

preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in pun-

to 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;

-Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore

della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata

e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e

glio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti

per la pronuncia del decreto di trasferimento;

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo avrà luogo entro il termine indicato in offerta, op-

pure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indi-

cato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di**

120 giorni dall'aggiudicazione;

Esso dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto cor-

rente intestato al Tribunale di NAPOLI con indicazione del numero della procedura

rubricata con num di rge. 296/2023 (con la precisazione che – ai fini della verifica

della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibi-

le intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. / R.G.E.; 296/2023

Precisando che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di

cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare im-

mediatamente 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.;

- Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sen-

si 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 avrà 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 dedu-

zione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

Regime della vendita

Si precisa:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con

tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti

e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di

eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza ti-

tolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario

manifesti -con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del de-

posito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferi-

mento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto

aggiudicatario.

Saldo spese

- che nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime moda-

lità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita 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, salvo diversa determinazione a carico del professionista);

- che in ogni caso all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, si provvederà a redigere prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà così effettuata:

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

2. 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;

3. 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 necessa-

rie informazioni per partecipare alla vendita;

4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima del-

la scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missi-

ve pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato

l'immobile da porre in vendita;

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 23.625,00 (ventitremilaseicentoventicinque/00);

OFFERTA MINIMA: € 17.718,75 (diciassettemiasettecentodiciotto/75);

RILANCIO MIINIMO: € **1.500,00** (millecinquecento/00).

piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, corso IV novembre 47bis, identifica-

to in C.F./C.T. alla sez. BAR, f. 7, p.lla 1088, sub 102 cat. A/4.

L'appartamento ha accesso diretto dalla pubblica via e precisamente dal civico n. 47

bis del Corso IV Novembre.

Esso confina con Corso IV Novembre, con androne del fabbricato al civico n. 47 e

con appartamento sub 103.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è composto da quattro piani fuori ter-

ra. Rispetto alle finiture murarie si presenta in cattive condizioni di manutenzione. È

realizzato in struttura mista. Il piano terra ed il primo piano, preesistenti rispetto ai

restanti due piani, presentano una struttura in muratura portante di tufo, i piani in sopraelevazione hanno struttura in cemento armato.

L'immobile si trova a Barra, un quartiere popolare dell'area orientale di Napoli facente parte della Municipalità VI insieme ai quartieri Ponticelli e San Giovanni a Teduccio.

L'appartamento, posto al piano terra, si presenta in cattive condizioni di manutenzione ed è dotato di impianto elettrico e idrosanitario.

L'abitazione è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via corrispondente al vano d'accesso all'immobile e si presenta poco luminosa. L'immobile è composto da un unico vano con bagno.

Con riferimento all'aspetto urbanistico l'esperto ha precisato che dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Napoli si evince che l'immobile in oggetto ricade nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

fabbricato cui afferisce l'unità staggiata ricade nella zona territoriale omogenea B – Sottozona Bb – Zona di Espansione Recente, regolamentata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

L'area in cui ricade l'immobile in esame, fatta eccezione per il vincolo aeroportuale, non è assoggettata ad alcun vincolo urbanistico, geomorfologico, archeologico e/o storico-artistico.

Premesso che ai fini del trasferimento di un immobile, secondo la normativa attuale, se le opere di costruzione sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, data di

entrata in vigore della cosiddetta legge ponte (Legge n. 765/1967), trova applicazione

l'art. 40, comma 2, secondo periodo della Legge n. 47/1985, che consente di produrre

- in luogo degli estremi della licenza edilizia - una dichiarazione sostitutiva di atto

notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante che l'opera risulti

iniziata prima di tale data.

Per gli edifici o parti di edifici - anche se oggetto di condono - realizzati tra il 1° set-

tembre 1967 ed il 17 marzo 1985, invece, si applica l'art. 40, comma 2, primo perio-

do, Legge n. 47/1985, che richiede la dichiarazione degli estremi della licenza o della

concessione ad edificare o della concessione in sanatoria, che deve essere reale e rife-

ribile all'immobile da trasferire, ovvero la produzione di copia della relativa domanda

di sanatoria e l'indicazione degli estremi di pagamento delle prime due rate

dell'oblazione.

Presso gli uffici di Edilizia Privata del comune di Napoli non sono stati rinvenuti do-

cumenti inerenti al titolo edilizio e gli atti di provenienza rinvenuti, non riportano al-

cuna informazione utile sulla legittimità edilizia, ad eccezione della dichiarazione

che le opere relative all'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriormente

al primo settembre 1967. In riferimento alla legittimità edilizia del fabbricato, in virtù

di quanto rilevato in merito alla situazione urbanistica ed in particolare al fatto che

l'immobile ricade nel perimetro del centro edificato, ove già prima della Legge n.

1150/1942, vigeva l'obbligo di munirsi di titolo in base al R.D.L. 640 del 1935, è ne-

cessario, accertare che sia stato edificato in data antecedente al 1935 o che sia munito

di regolare titolo.

Presso gli uffici del condono è stata rinvenuta Istanza di Condono Edilizio prat.

7937/1/86 intestata al Sig. per abusi riguardanti la realizzazione dei

piani secondo e terzo del fabbricato in cui ricade l'immobile. Dalla documentazione

presente nella suddetta pratica emerge che i lavori di costruzione del secondo e terzo

piano sono stati ultimati precedentemente al 01.09.1967 e che il piano terra (ove è

ubicato l'immobile pignorato) ed il primo piano erano preesistenti.

Tale circostanza sarebbe confermata dalla differente tipologia costruttiva dei primi

due piani (realizzati in muratura portante di tufo) rispetto ai restanti piani (realizzati

in cemento armato).

Si è estesa l'indagine alla cartografia del Comune di Napoli rilevando - alla Tav. 7,

foglio n. 16 II - che l'impianto del fabbricato risale ad epoca otto/novecentesca e

rientra nelle unità edilizie "originarie o di ristrutturazione a blocco. In definitiva si è

ascertato che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente all'istituzione del

primo obbligo di munirsi di titolo edilizio introdotto dal R.D.L. 640 del 1935.

Come già trattato al paragrafo 3, l'immobile deriva da una maggiore consistenza ed è

stato generato in seguito al frazionamento avvenuto nel gennaio del 1997 con conte-

stuale cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio. Dopo soli due mesi, a

marzo del 1997, è stato registrato agli atti del catasto un ulteriore cambio di destina-

zione ritornando all'originaria destinazione abitativa A/4 (abitazione di tipo popula-

re). Inoltre, come già illustrato, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria

catastale, si riscontrano le seguenti difformità:

- modifiche degli infissi esterni mediante chiusura della finestra del bagno che dà

sull'androne del fabbricato;

- diversa distribuzione degli spazi interni.

Per le suddette trasformazioni non è stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica.

Riguardo alla destinazione d'uso l'immobile attualmente, come si è visto, agli atti del

catasto risulta registrata come abitazione. Va considerato che il catasto rappresenta

l'anagrafe degli immobili e teoricamente ne rappresenta lo stato di fatto che non

sempre è conforme alla liceità urbanistico-edilizia. Le contraddizioni tra le risultanze

catastali e la rispondenza alla normativa urbanistica sono frequenti. Pertanto la desti-

nazione d'uso legittima di un immobile non può essere riferita ai soli dati catastali

ma deve derivare a monte da permessi e pratiche edilizie. Nello specifico,

all'attualità, la destinazione d'uso residenziale di un immobile può essere legittimata

solo tramite l'ottenimento della certificazione di abitabilità.

Sin dall'epoca del frazionamento che ha generato l'immobile in questione, vigeva

l'obbligo di produzione del certificato di Abitabilità risalente al R.D. n. 1265/1934

(T.U Leggi sanitarie), modificato dal D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994 e infine dal

D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, ossia il Testo Unico delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia edilizia (entrato in vigore definitivamente il 30 giugno

2003), che prescrive l'obbligo del certificato di agibilità solo per le nuove costruzio-

ni, le sopraelevazioni, nonché a seguito di interventi su edifici già esistenti che pos-

sano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico de-

gli edifici e degli impianti in essi installati. Il comma 3 dell'articolo 24 indica

l'obbligo, da parte del titolare del permesso a costruire o del soggetto che ha presen-

tato la denuncia di inizio attività, di richiedere il certificato di agibilità.

Per l'unità immobiliare in questione non risulta sia mai stata presentata alcuna pratica

edilizia né è stato reperito alcun documento inerente l'agibilità presso gli Uffici del

Comune di Napoli, Servizio Edilizia Privata.

È necessario tuttavia operare una distinzione tra l'aspetto formale e sostanziale sulla questione dell'abitabilità di un immobile, nel senso che se la presenza del certificato conferma l'esistenza dell'abitabilità dell'immobile, la mancanza del certificato non comporta necessariamente l'assenza dell'abitabilità.

In definitiva, in assenza di legittimazione urbanistica, è necessaria la verifica di rispondenza all'attuale normativa per delineare l'effettiva suscettibilità di utilizzo dell'immobile.

Ogni ulteriore e maggiore informazione relativa alla presente vendita potrà essere richiesta al professionista delegato e custode giudiziario, avv.Fabio Liguori (cell.3928950200).

Il professionista delegato

(Avv. Fabio Liguori)