

# TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

## AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

Procedura esecutiva nrge. 774\_13  
promossa da UNICREDIT S.p.A.

Io sottoscritto Avv. Giorgio Parisi, con Studio in Napoli al Centro Direzionale, Is. G1, già custode giudiziario, quale delegato alla vendita - giusta ordinanza del 01.04.17 e del 08.01.19 del GE dott. Salvatore Di Lonardo, e 27.09.21 della dott.ssa Stefania Cannavale, del 10.10.23 del dott. Guglielmo Manera Sezione Quinta - Esecuzioni Immobiliari - del seguente bene

### LOTTO UNICO

\* Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Casoria (NA) alla via Arturo Toscanini n.13, piano secondo scala unica, composta da soggiorno, cucina/pranzo, pluriuso, disimpegno, camera da letto, bagno, oltre balcone, avente superficie commerciale ca. mq 88, 35, confinante con cassa scala, altro appartamento al piano, via Toscanini e cortile, il tutto riportato in catasto fabbricati del Comune di Casoria al Foglio 7, P.la 711, sub 5, piano 2, int. 4, cat A/2, cl .5, vani catastali 4, R.C. € 289,22#.

\* *Stato urbanistico ed edilizio.* Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in atti dal nominato perito stimatore arch. Carolina Cigala, alla quale integralmente ci si riporta e che si intenda per integralmente trascritta, si rileva che il fabbricato in cui ricade il bene fu realizzato in assenza di titolo edilizio. Fu presentata al Comune di Casoria domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 01.10.1986, per la quale fu pagata l'intera oblazione. Oggetto della domanda di concessione, acquisita presso l'Ufficio di Pianificazione e controllo del territorio ed integralmente allegata all' elaborato peritale (allegato 6), è una palazzina costituita da piano cantinato, piano terreno (nel grafico indicato come piano rialzato) e piano primo destinati ad un appartamento su due livelli int.1, piano secondo e piano mansardato, composti entrambi da un appartamento per piano, aventi rispettivamente int.2 e int.3 (allegato 6). Un fabbricato nel suo complesso a 5 livelli, per tre abitazioni oltre cantine, la cui realizzazione fu completata nel 1983 e per la quale furono pagate oblazioni congrue.

Lo stato attuale presenta difformità consistenti rispetto alla domanda di sanatoria: il piano terzo, in origine mansardato, ospita un appartamento con la stessa superficie dei piani sottostanti E' stato realizzato un ulteriore immobile al piano quarto, e nello specifico al secondo piano, il bene oggetto del procedimento deriva dal frazionamento, non autorizzato, in due unità dell'originario unico appartamento al secondo piano (allegato 6.2, planimetria piano secondo). L'immobile non è provvisto di titolo di abitabilità/agibilità essendo ancora pendente la pratica di sanatoria. L'immobile ha destinazione d'uso residenziale, non compatibile con quella prevista dagli strumenti urbanistici (allegato 7). Nello specifico, visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Casoria (NA), adottato con delibera del Commissario Prefettizio n. 570 del 06.09.1972 ed approvato con Decreto dl Presidente della Giunta Regionale della Campania n.5106 del 24.04.1980; vista la Variante al PRG predetto, approvata con Decreto Sindacale dn.161 del 18.11.1987 pubblicata sul BURC n.22 del 18.04.1988; il suolo su cui ricade l'immobile è assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche per la Zona G – Commerciale e terziaria – Supporto Stradale e parte in E 3 – verde di rispetto autostradale, in cui "sono tassativamente escluse le residenze e sono consentite le sole abitazioni del personale di esercizio e custodia degli impianti commerciali". Il fabbricato, così come da domanda di sanatoria (allegato 6) fu realizzato per gli originari 5 livelli entro il 1983 (allegato 6). Inoltre, dal confronto tra la domanda di sanatoria del 1986 e lo stato attuale emerge che le superfici dichiarate sono inferiori a quelle attualmente esistenti; i prospetti sono diversi. Pertanto il rilascio del Condono edilizio, la cui definizione è ancora in corso, presupporrebbe il seguente iter: richiesta di definizione della pratica da parte dei proprietari degli immobili nel fabbricato; diniego della stessa da parte del comune per le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e gli allegati grafici allegati alla domanda; richiesta di ripristino dello stato come da domanda di sanatoria nei termini indicati dal comune, pena decadimento della pratica. Il ripristino implicherebbe consistenti demolizioni per i volumi non sanabili realizzati successivamente al 01.10.1983. Pertanto l'immobile in base agli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 così come rilevato allo stato attuale non può essere sanato. In merito alla sanabilità in caso di vendita nell'ambito della esecuzione immobiliare, anche se gli abusi riscontrati sono stati realizzati entro il 1983, le ragioni creditorie sono successive al 2003 e così come certificato in data 03.10.2016 dall'Ufficio tecnico "pur considerando che l'immobile è oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva, la domanda di sanatoria delle ulteriori opere abusive non può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile in quanto le ragioni di credito sono sorte in data successiva al D.L. n. 269 del 01.10.2003 convertito con legge n.326 del 24.11.2003, pertanto il cespite in questione, stante gli ulteriori abusi realizzati, non è condonabile" (allegato 4.3). Inoltre, la domanda di sanatoria, tuttora in corso di definizione, fu protocollata presso il Comune di Casoria in data 01.10.1986, per la cui definizione risultano saldate le oblazioni ma non gli oneri concessori. Risulta inoltre necessario, ai fini del completamento della pratica, procedere all'integrazione della stessa con alcune documentazioni previste (concessione edilizia, dichiarazione di agibilità, condono) quali il certificato di idoneità statica, perizia giurata, documentazione fotografica, grafici di rilievo, certificati anagrafici. Per quanto riguarda la determinazione dei costi necessari per la demolizione delle parti abusive ai fini della sanabilità, la scrivente ribadisce che la domanda di sanatoria fu presentata per

l'intero fabbricato, di cui il bene pignorato costituisce una porzione. Pertanto la quantificazione della demolizione degli abusi non sanabili ricadenti nella porzione di fabbricato costituita dal bene in esame risulta del tutto subordinata a quella degli abusi non sanabili presenti nell'intero fabbricato in cui ricadono beni non oggetto del presente procedimento. Da quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, lo stato attuale dell'intero fabbricato è difforme da quanto rappresentato nella domanda di concessione in quanto sono stati effettuati numerosi incrementi di volumetria e di modifica nei prospetti esterni (allegati 8.1 e 8.7 foto 1), e che risultano non sanabili (allegato 4.3). La planimetria catastale, presentata il 29.10.1986 è conforme al grafico della domanda di sanatoria per la porzione dell'appartamento indicato all'int.2 al piano 2 e successivamente frazionato; sono invece presenti difformità con la planimetria di rilievo allo stato attuale, evidenziate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.4). In particolare per quanto riguarda la distribuzione interna, il soggiorno è stato unito alla cucina attraverso l'abbattimento del tramezzo di separazione ed il bagno è stato leggermente ingrandito; aumento di superficie coperta e modifica nel prospetto esterno sono state effettuate in corrispondenza del locale soggiorno la cui superficie ha acquisito parte dell'antistante balcone. Per regolarizzare catastalmente l'immobile è necessario aggiornare la visura planimetrica a mezzo di procedura DO.C.FA con i relativi costi. Si fa presente tuttavia che l'aggiornamento catastale redatto sullo stato attuale rappresenterebbe il bene con i descritti abusi che non risultano sanabili. Le condizioni dell'immobile sono buone. L'appartamento è occupato da terzi senza titolo con ordine di liberazione.

**al prezzo base di € 41.500,00#**  
**offerta minima efficace € 31.125,00#**  
**rilanci minimi in caso di gara € 1.500,00#**

### AVVISO

che il giorno **11.02.26** alle ore **10:00** in Napoli, presso lo Studio dello scrivente, al Centro Direzionale, Isola G1 si procederà all'esame delle offerte, la deliberazione e l'eventuale gara tra gli offerenti per la

### VENDITA SENZA INCANTO

del Lotto sopradescritto, che avverrà con le seguenti modalità :

➤ Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo Studio del professionista delegato, sito in Napoli, al Centro Direzionale, Isola G1, Scala A, Quinto piano, int. n. 44, fino al **10.02.26**, ogni giorno dalle ore 16.00 alle ore 18.00.

➤ Ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 c.p.c. u.c..

➤ Le offerte devono essere presentate in duplice busta chiusa. Una prima busta recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta ed al suo interno conterrà l'offerta. Tale busta sigillata, deve essere inserita in una seconda busta sigillata sulla quale verranno indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione. L'offerta deve essere redatta in carta da bollo e la dichiarazione deve essere sottoscritta dalla parte personalmente, o a mezzo avvocato munito di procura speciale. Essa è segreta ed irrevocabile, salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c., 3 c., e deve contenere:

\* l'indicazione del cognome, del nome, del luogo e della data di nascita, del codice fiscale, del domicilio, del recapito telefonico, dello stato civile dell'offerente;

\* se l'offerente è coniugato è necessario specificare il regime patrimoniale, nonché i dati anagrafici del coniuge in caso di comunione legale;

\* se l'offerente è una persona giuridica deve essere indicata la sede, la denominazione, il codice fiscale o partita iva, i dati anagrafici del legale rappresentante;

\* se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

\* i dati identificativi dell'immobile;

\* l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta (cfr. art. 571, comma 3, c.p.c. nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. in l. n. 132 del 2015), con espresso avviso che, in tali casi, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita perché riterrà che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

\* il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;

\*l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

➤ La busta dell'offerta deve contenere, oltre alla descritta offerta:

\* fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

\* documentazione dei poteri di firma del rappresentante di persone giuridiche e dell'avvocato procuratore speciale;

\* Assegno Circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli – Proc. Esec. Imm. nrge 774\_13 " per un importo pari al **40%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo,

➤ L'offerta è inefficace se:

\* perviene oltre il termine stabilito ed indicato nel presente avviso;

\* se è inferiore al 75% del prezzo base determinato ed indicato nel presente avviso;

\* se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e riportate nel presente avviso.

➤ L'offerta è irrevocabile (ex art. 571 c.p.c.) salvo che:

1) il delegato ordini l'incanto;

2) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

### LA DELIBERAZIONE DELL'OFFERTA

➤ Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti nel luogo ed orario suindicato

➤ In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al valore dell'immobile indicato in avviso, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo indicato nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c..

➤ Laddove vi siano più offerte, il delegato invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ex art. 571 c.p.c. che dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, con la pronuncia dell'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne seguano un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo di seguito indicato;

➤ L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è definitiva.

➤ L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore.

➤ Qualora la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, in mancanza di adesioni alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia offerto più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore.

### SUL VERSAMENTO DEL PREZZO

➤ Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data in cui vi è stata l'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.);

➤ 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.;

➤ Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti dell'art. 58 della Legge bancaria) l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrono le condizioni di Legge), dovrà versare direttamente alla Banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo (art. 41, c. 4, DLgs 01/09/93 n. 385) nel temine di 120 giorni dalla data anzidetta.

L'eventuale residuo dovrà essere versato al delegato a mezzo AC NT intestato a "Tribunale di Napoli - Proc. Esec. Imm. Nrge. 774\_13" alla medesima scadenza.

L'ammontare delle spese, come quantificate dal delegato, dovranno essere versate a mezzo AC NT intestato "Tribunale di Napoli - Proc. Esec. Imm. Nrge. 774\_13" entro il termine di 120 giorni dalla data in cui vi è stata l'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.);

➤ Saranno a carico dell'aggiudicatario, che non dispensi espressamente me delegato, le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato.

### DISPOSIZIONI GENERALI

➤ Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

➤ La vendita avviene 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;

- 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;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui 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 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;
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad 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 c.p.c, 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.
- 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;
- 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 autenticata, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità;
- Ai fini della 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.
- La pubblicità obbligatoria sarà effettuata ai sensi dell'art. 490 c.p.c 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. 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](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) - [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita. All'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dovranno prenotarsi, costituendone un diritto per gli interessati alla vendita, in un tempo congruo all'espletamento, gli accessi per la visione dell'immobile da parte degli interessati. Per ogni informazione contattare il numero 0817877548 ovvero [info.avv.giorgioparisi@gmail.com](mailto:info.avv.giorgioparisi@gmail.com). Il fascicolo della procedura sarà consultabile presso la cancelleria del GE dott. Guglielmo Manera.
- Si precisa che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., le generalità del debitore ed ogni altra ulteriore informazione potranno essere richieste ed ottenute presso la Cancelleria del Tribunale da chiunque vi abbia interesse.
- Per tutto quanto qui non indicato si rinvia all'ordinanza ed alle vigenti norme in materia di esecuzione immobiliare.

Napoli,

Il delegato alla vendita  
avv. Giorgio Parisi