

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Civile III

R.G.E. 168/2023 - G.E. dott.ssa Lorella Triglione

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

La dott.ssa Fabiana Collicelli, delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza depositata il 14.01.2025

**AVVISA**

che il giorno **04 FEBBRAIO 2026 alle ore 13:30** tramite il portale WWW.SPAZIOASTE.IT, si procederà - ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al DM n. 32 del 26.02.2015 e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega - alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, del seguente lotto unico:

piena e intera proprietà di appartamento per abitazione di tipo civile sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Cicerone n. 13, piano II, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al: **Fol. 6, part. 486, SUB 7**, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 148, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 139, **R.C. euro 340,86**, Via Cicerone n. 13, Piano 2. Confinante a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.l. 6, p.l. 486, BCNC, P.T e per distacco con via Cicerone, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio scala comune piano II, f.l. 6, p.l. 486, BCNC, P.II, a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio scala comune piano II, f.l. 6, p.l. 486, BCNC, P.II, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare f.l. 6, p.l. 486, SUB 8, A2, P.II, a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.l. 6, p.l. 486, BCNC, P.T e per distacco con via Virgilio e a Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.l. 6, p.l. 486, BCNC, P.T e per distacco con p.l. terreni/fabbricati p.l. 1402 aliena medesimo f.l. 6.

L'appartamento - di ampia quadratura netta interna e esterna- riscontrato nell'uso abitativo conformemente alla destinazione urbanistica e catastale, si articola in: ingresso, salone doppio, due camere da letto, due bagni, cucina/tinello e ampio corridoio baricentrico, il tutto corredato da 4 balconi a livello.

**Prezzo Base: € 78.750,00 - Offerta 75%: € 59.063,00 - Aumenti minimi: € 2.000,00**

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile è occupato da terzi senza titolo. Esiste condominio. Non vi sono oneri condominiali insoluti.

**PROVENIENZA:** l'immobile è pervenuto alla parte esecutata in forza dei seguenti atti:

- successione legittima del 08.01.2009, non trascritta né denunziata presso i competenti uffici; risulta trascritta presso la Conservatoria di Caserta – SMCV il 07.04.2015 ai nn. 9883/7787, accettazione di eredità con beneficio di inventario effettuata presso il Tribunale di Napoli Nord il 18.03.2015, rep. n.869/2015 in favore degli odierni pignorati;
- atto di compravendita per notaio Alessandra Del Balzo rep. n.152337 racc. n.21978 del 10.10.2006, trascritto presso la Conservatoria di Caserta – SMCV il 18.10.2006 ai nn. 61722/30476;
- atto di divisione per notaio Gennaro Fiordiliso del 24.07.1987, trascritto presso la Conservatoria di Caserta – SMCV il 07.08.1987 ai nn. 16648/13873;
- atto per notaio Ennio De Rosa del 15.03.1985, rep. n.8766, trascritto presso la Conservatoria di Caserta – SMCV l'11.04.1985 ai nn. 7820/7029.

**SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA:** dalla documentazione agli atti e dalla Consulenza Tecnica redatta dall'arch. Paola Miraglia, alle quali integralmente si rinvia per una migliore e più dettagliata descrizione del bene in vendita e che gli offerenti devono consultare prima di partecipare alla vendita, emerge quanto segue:

**DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 7 PIANO SECONDO**

Vi è piena conformità oggettiva in visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2024, in merito a: foglio, p.l., qualità (ente urbano).

Vi è corretta denuncia dell'edificazione del fondo ultimata entro dicembre 1985 e coerentemente dichiarata con Tipo Mappale del 03/12/1985 Pratica n. CE0031635 in atti dal 25/01/2010 (n. 134046.1/1985) in qualità di Ente Urbano.

Vi è sostanziale conformità sul piano oggettivo in VAX tra attuale configurazione del complesso rinvenuto in situ e sagoma rappresentata in vax.

Circa i grafici: dal confronto tra luoghi in situ/2024 e la scheda catastale del 03.12.1985 protocollo (in atti dal 03/11/1998) scheda n. 3905/A.5/1985, a parità di accessi, posizione delle porte di caposcala, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie abitativa, configurazione prospettica, altezza di piano, orientamento, relazione con ballatoio e impianto scala comune, a meno di un'ammissibile approssimazione grafica, si rileva unicamente:

-Lievissima difformità distributiva interna per eliminazione del piccolo ripostiglio servito dalla cucina e avocazione dello stesso alla superficie del tinello.

-Lieve difformità di altezza d'interpiano: H ml 3,20 denunciati in scheda in luogo di H ml 2,93 riscontrati in situ

-Lieve difformità di spessore delle tamponature per recente formazione di cappotto termico: lo spessore delle murature perimetrali denunciato nei dati grafici di scheda, risalente allo stato dei luoghi al 1985, all'indomani della relativa edificazione, è pertanto inferiore a quanto rilevato in situ di circa cm 10 per ciascun segmento murario.

-Parziale identificazione dei confini: in particolare si rileva l'omessa indicazione del confine con il SUB 8/A2/P.II sul fianco orientale del cespite, nonché degli affacci su corte comune terranea; parimenti si rileva l'omessa rappresentazione della corte comune.

Si rileva inoltre la mancata denuncia in banca dati dell'elaborato planimetrico della p.lla urbana 486 (e conseguentemente dell'accertamento della proprietà urbana), con indicazione di tutti i subalterni componenti il fabbricato e le singole quote d'impalcato e dei medesimi BCNC della p.lla urbana 486 - corte comune, androne e cassa scala.

La regolarizzazione catastale dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ - finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi - seguirà nella fattispecie la regolarizzazione urbanistica degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

ONERI CATASTALI: € 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso quota di partecipazione alla denuncia dell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato e diritti catastali".

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato di pertinenza dell'appartamento staggito ricadono in un'area urbana centrale del comune di Gricignano di Aversa di formazione post-900esca, a carattere prevalentemente residenziale, interna al centro abitato come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative.

*A livello pianificativo comunale:* Dal 1976 a tutt'oggi il terreno di pertinenza del cespite staggito è inquadrato dal Prg/1976 e altresì dalla Variante generale/1997 al Prg/1976 (contenente integrazioni della Delibera Consiliare Provinciale del 21.05.1996 e recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30.07.1996, nonché ulteriori integrazioni di cui al Decreto di Giunta Regionale e adeguate con Delibera di Consiglio Comunale del 10.11.1997 n. 23), in ZONA B1: RESIDENZIALE ATTUALE - area urbana di espansione recente normata dall'art. 13 e dalle Norme particolari per le zone B1 -B2 /NTA Variante generale al PRG. In Zona B1 l'edificazione si attua attraverso intervento edilizio diretto (PdC).

A livello pianificativo territoriale e sovracomunale non sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo

Sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né interesse archeologico per l'area di sedime o la zona di pertinenza; in sintesi il fabbricato NON è interessato da alcuno specifico regime vincolistico a limitazione relativa e/o assoluta dell'attività edificatoria, né rientra nella perimetrazione di alcuna ZONIZZAZIONE di livello territoriale.

Non è fatto pertanto alcun obbligo di acquisizione preventiva e vincolante di parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali per interventi ristrutturativi inerenti le porzioni esterne e/o costruttivi ex novo, in ragione dell'assenza di vincolo paesaggistico. Nello specifico il fondo e il relativo fabbricato su di esso insistenti sono alieni ad alcuno specifico regime vincolistico a limitazione - relativa o assoluta - dell'attività edificatoria.

Prospetto vincoli: la p.lla terreni 486/f.llo 6/Comune di Gricignano di Aversa ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra interamente nella perimetrazione della ZONA B1 - Residenziale attuale normata dall'art. 13 e art. 15 NTA Variante generale/1997 al Prg/1976

- NON è interessata da vincolo geomorfologico

- NON è interessata da vincolo idrogeologico - di frana e/o idraulico

- NON rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico

- Ricade in area aliena a qualunque vincolo ambientale/paesaggistico vigente:

▪ Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D.LGS 42/2004

▪ Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D.LGS 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali

Pertanto, l'area NON è soggetta a vincoli paesaggistici - né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985 - rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel "perimetro delle zone protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/Beni Paesaggistici - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -

- La p.lla fabbricati di pertinenza NON è sottoposta alla Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i. in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d'impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali.

- La p.lla terreni ricade in zona sismica, rimanendo subordinata alla L. 02/02/1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella "Gazzetta Ufficiale" del 21 marzo 1974, n. 76).

- La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità.

- La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.

- La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico.

Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, per la p.lla terreni/ fabbricati 5289/flio 20 del comune di Caiazzo non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica - relativa e/o assoluta - dell'attività edificatoria, ma unicamente i limiti normativi di cui alla NTA/PRG per la ZONA B1.

#### DISAMINA URBANISTICA:

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del compendio nell'ultravventennio dal pignoramento
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condoni edilizi, Antiabusivismo

- Ricerche catastali al N.C.E.U. e N.C.T.
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggit

si è accertato

*In primis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato alla I data spartiacque del 31 ottobre 1942*

▪ Termine di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31 - generando il primo termine spartiacque del 31 ottobre 1942 (data della relativa entrata in vigore) ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo nazionale e sancendo l'irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum (sino ad allora strettamente connessi) - obbligava qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG come definite dall'art. 7/comma 2. - alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia.

*In secundis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato alla II data di ulteriore spartiacque del 01 settembre 1967*

▪ Termine entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 - disponeva che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorreva richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia.

*In tertiis: l'esistenza di un iter urbanistico in sanatoria ex L. 47/85 a corredo dell'edificazione del fabbricato nella configurazione e destinazione attuale articolato in n. 6 C.E. ex L. 47/85 n. 444/1995 protocolli: 6263 - 6264 -6265 6266 - 6268- 6269 - Concessioni edilizie in sanatoria.*

Principali passaggi documentali dell'iter abilitativo in sanatoria straordinaria n. 444/1995 ex L.47/85

Come su detto 6 titoli in sanatoria n. 444/1995 ex L. 47 /85, abilitativi alla realizzazione dei subalterni in cui si articola il fabbricato per civile abitazione alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa, in proprietà esclusiva e/o comproprietà dei germani .....- sub 3 - 4 - 5 - 6 - 7- 8 - 9 -10 -11- corredo, sulla base della documentazione grafica a firma del geom. ...., l'iter di regolarizzazione urbanistica del fabbricato di cui parte il cespite staggitto e precisamente:

- C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 19.01.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 prot. 6263 inoltrata da ..... in qualità di titolare unico ed esclusivo per la quota intera di piena proprietà sull'appartamento sub 4/P.T. e comproprietario per 1/3 dell'intero sul sub 9/A2//P.III, sub 10/C2/P.III, sub 11/C2/P.S1

- C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 03.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 prot. 6269 per l'edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da ..... in qualità di titolare unico ed esclusivo per la quota intera di piena proprietà sull'appartamento sub 7/P.II e comproprietario per 1/3 dell'intero sul sub 9/A2//P.III, sub 10/C2/P.III, sub 11/C2/P.S1

- C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 prot. 6265 per l'edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da ..... in qualità di titolare unico ed esclusivo per la quota intera di piena proprietà sull'appartamento sub 8/P.II

- C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 prot. 6268 per l'edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da ..... in qualità di titolare unico ed esclusivo per la quota intera di piena proprietà sull'appartamento sub 5/P.I

- C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 prot. 6266 per l'edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da ..... in qualità di titolare unico ed esclusivo per la quota intera di piena proprietà sull'appartamento sub 3/P.T e comproprietario per 1/3 dell'intero sul sub 9/A2//P.III, sub 10/C2/P.III e sub 11/C2/P.S1

- C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 prot. 6264 per l'edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da ..... in qualità di titolare unico ed esclusivo per la quota intera di piena proprietà sull'appartamento sub 6/P.I

Con i predetti titoli abilitativi - n. 6 C.E. n. 444/1995 protocolli : 6263 - 6264 -6265 6266 - 6268- 6269 - Concessioni edilizie in sanatoria ex L. 47/85 - si abilita la realizzazione del fabbricato per civile abitazione nel suo insieme alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa, in proprietà esclusiva e/o comproprietà dei germani ....., composto da 9 subalterni sub 3 - 4 - 5 - 6 - 7- 8 - 9 -10 -11 come rappresentati dalla documentazione grafica sottoscritta dal geom. ...., spalmati su tre livelli interamente abitativi, terra/rialzato, primo, secondo, un piano terzo in sottotetto parzialmente abitativo, un piano seminterrato adibito a deposito. Il tutto, mutuamente collegato da scala interna e privo di ascensore, è corredato da area cortilizia perimetrale.

Sicché con il suddetto iter urbanistico si abilita la formazione di:

- 7 appartamenti da sub 3 a sub 9 - due per ciascun piano;
- un deposito cantinato seminterrato sub 11/P.S1 servito da rampa carrabile con accesso da Sud e da cassa scala;
- un deposito in sottotetto sub 10/P.III servito dalla cassa scala;
- la corte comune a perimetrazione pressoché totale del corpo di fabbrica con doppio accesso da nord e da sud;
- androne e cassa scala baricentrici serviti dal ramo nord cortilizio

Per lo specifico cespite staggitto, sub 7/A2/P.II, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva l'inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ulteriore ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile.



## DISAMINA DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA SUB 7 STAGGITO

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di CE n. 444/1995 - di cui ai grafici di pianta, sezioni e prospetti a corredo della pratica - a meno di talune ammissibili approssimazioni grafiche, si rileva parità di accessi, posizione delle porte di caposcala, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie abitativa, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, orientamento, relazione con ballatoio e impianto scala comune, si evidenziano unicamente:

- una lievissima difformità distributiva interna per eliminazione del piccolo ripostiglio servito dalla cucina e avocazione dello stesso alla superficie del tinello;

- una lieve difformità di spessore delle tamponature per recente formazione di cappotto termico (lo spessore delle murature perimetrali denunciato nei dati grafici di rilascio di CE, risalente allo stato dei luoghi al 1995, è pertanto inferiore a quanto rilevato in situ di circa cm 10 per ciascun segmento murario perimetrale).

In merito alla retrodatazione della lievissima difformità distributiva interna - stante la conformità dei luoghi urbanistici /1995 ai luoghi di scheda / tra l'altro antecedenti /1985, si riconduce il detto illecito minore alla data di accesso/2024.

In merito alla retrodatazione del cappotto termico è indiscutibilmente riconducibile alla politica edilizia assistita post-covid e precisamente agli anni tra 2022 e 2024 (come risulta da ultima ispezione satellitare di agosto 2022).

Da mere ispezioni satellitari si attesta la preesistente giustapposizione di un diaframma in vetro al parapetto Sud della loggia - balconata sud pertinenziale della cucina.

All'atto dell'accesso se ne è riscontrato lo smantellamento e l'accantonamento nell'area del balcone.

In merito alla retrodatazione della rimozione della veranda balcone Sud anch'essa è riconducibile all'intervento di efficientamento energetico assistito /ecobonus -110 post-covid e alla preventiva regolarizzazione urbanistica dell'immobile per l'accesso al bonus previsto dalla legge.

In merito alla sanabilità dei suesposti illeciti, sul piano urbanistico:

- la lievissima difformità distributiva è ascrivibile ad un comune intervento di manutenzione straordinaria come definito dall'art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001- intervento sempre ammissibile per la zona B1 di pertinenza e per l'intero territorio comunale ex art. 13 NTA Variante genarle al PRG;

- la formazione di cappotto termico è un intervento di efficientamento energetico, espressamente prescritto dal predetto ecobonus e pertanto ampiamente ammissibile: sul piano squisitamente tecnico è ascrivibile ad un comune intervento risanamento conservativo come definito dall'art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001- intervento sempre ammissibile per la zona B1 di pertinenza ex art. 13 NTA Variante genarle al PRG;

- la formazione di veranda - laddove dovesse esser nuovamente giustapposta al parapetto di pertinenza della balconata sud - viceversa è un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo maggiore come definito dall'art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001 con implementazione di volume e superficie accessoria su fondo saturo, dunque, stante l'inesistenza di condizioni abitative inammissibili sul piano igienico-sanitario e necessitanti di improrogabili interventi di adeguamento in tale direzione e stante la natura del manufatto, quale estensione di un'ampia cucina interna preesistente sebbene incluso nella perimetrazione del fondo, e ancor più nella volumetria dell'immobile, il manufatto è alieno agli interventi di adeguamento funzionale igienico /sanitario previsti dalle "Norme Particolari per la zona B1 e B2" di cui alla NTA della Variante al Prg, ammettenti un incremento di volumetria nella misura del 10% della cubatura legittima (calcolata vuoto per pieno) ESCLUSIVAMENTE per necessità di adeguamento dei parametri igienico-sanitari, laddove incongruenti.

Pertanto, NON rientrando nella fattispecie prevista, NON è ammessa la sua riapposizione.

Sul piano meramente urbanistico:

- NON sussistono i requisiti imprescindibili di cui alla sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 ammettente la regolarizzazione ex post dell'illecito, unicamente laddove sussista doppia conformità dello stesso alla NTA vigente sia alla data di compimento dell'abuso/2022 (data certa per ispezione satellitare) sia alla data di scoperta e denuncia /2024 (termine di accesso in situ): la NTA di cui all'art 13 e alle norme particolari per la zona B1 e B2, vigente in entrambe le epoche, non consente il predetto incremento, eludendo in tal modo la doppia aderenza dell'abuso alla normativa tecnica.

Pertanto l'illecito, anche laddove ripeterato, sarebbe insanabile ordinariamente ex art. 36 NTA DPR 380/2001.

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

Attesa la piena sanabilità ordinaria della lieve difformità distributiva rinvenuta in accertamento di doppia conformità ex art.37 DPR 380/2001.

Presunta la piena liceità dell'intervento di efficientamento energetico esteso all'intero fabbricato e in corso di esecuzione

Laddove si provveda - prima della presente vendita giudiziale del sub 7 - al rimontaggio della vetrata sud a chiusura della balconata, con conseguente formazione di veranda, si assevera l'impossibilità della sanatoria straordinaria della stessa previo invocazione del combinato disposto dell'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta - imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento dell'illecito

Di contro si rileva:

- Posteriorità del compimento dell'illecito rispetto al termine ultimo per l'ammissione alla sanatoria dell'ultimo condono L. 326/2003 - 31.03.2003 : Incongruenza rispetto ai limiti temporali previsti dai tre condoni per posteriorità della data di accertamento dell'ultimazione delle opere abusive e il termine ultimo per il completamento al rustico delle stesse, stabilito inderogabilmente da ciascuno dei tre condoni invocabili al 1983, 1993, 2003, ai fini dell'ammissione alla sanatoria -: il rimontaggio - laddove attuato - sarà successivo alla data di accesso e non prima del 2024.

- Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 30.09.2003 - 24.11.2003: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 18.10.2006 ai nn. 61723/23111, derivante da atto di mutuo fondiario del 10.10.2006 Rep. 152338 Racc. 21979 per notaio Alessandra Del Balzo, in favore di BANCA UCB S.P.A. contro ..... a garanzia delle obbligazioni contratte, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento in oggetto.

#### PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 7

- Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Gricignano di Aversa, per l'abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 della lievissima difformità distributiva di spazi interni rilevata - in quanto modifica ampiamente ammessa ex art 13 NTA Variante al PRG per la ZONA B1, sia alla data certa di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto (2024), che alla data di denuncia (attualità/2024). Si include: sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, stesura pratica tecnica all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e relazione tecnica asseverata attestante la piena conformità dei luoghi in situ ai luoghi di CE in sanatoria n. 444/1995.

- Prudenzialmente l'esperto ha incluso - tra gli oneri urbanistici - il costo di rimozione del diaframma in vetro in giustapposizione al parapetto sud del balcone pertinenziale della cucina, e relativo smaltimento, laddove - ad ultimazione lavori - dovesse esser rimontato.

**IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = € 2.000**

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

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

\*\*\*\*\*

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società **ASTALEGALE.net SPA**;
- il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito **www.spazioaste.it**;
- il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott.ssa Fabiana Collicelli;

#### **OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta di acquisto deve essere depositata **entro le ore 23:59 del giorno 03.02.2026**, con precisazione che:

- può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché sul portale del gestore della vendita telematica;
- è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra; se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato; se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- può essere formulata personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (avvocato), anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c..

L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato;
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime in misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), non superiore a 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore 10% del prezzo offerto; i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della documentazione pubblicata (ordinanza e avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta 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.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria **firma digitale** e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di **casella di posta elettronica certificata**; si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, l'offerta potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (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, D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo **PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (dell'importo di € 16,00) con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), al menù "pagamento bolli digitali", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: **fabiana.collicelli@commercialistinapolinord.it**.

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

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), attualmente all'indirizzo seguente:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_teleomatica\\_PVP\\_23112018.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP_23112018.pdf)

#### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, deve essere versato a cura dell'offerente necessariamente in unica soluzione (non è consentito effettuare più di un bonifico), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita ASTALEGALE e recante il seguente IBAN: **IT75A0326822300052136399670** dell'importo della cauzione **con causale: "versamento cauzione RGE n. 168/2023"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno che precede la data 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 giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o



meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

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

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

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica suindicato il giorno **04.02.2026 alle ore 13:30** attraverso collegamento operato presso lo studio del delegato sito in Mugnano di Napoli alla Via L. Bovio n.4.

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 all'udienza telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica suindicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di PEC o a quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato, verificati sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo base fissato nel presente avviso di vendita, quelle non adeguatamente cauzionate.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nella data sopra indicata, il professionista delegato, dopo la verifica di ammissibilità delle offerte, procederà come segue: nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'unico offerente;

B) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso nei limiti del 75%, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, salvo che:

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

--in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) procederà ad avviare la GARA TRA GLI OFFERENTI, che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, non inferiori a quanto sopra indicato, con precisazione che:

- ogni partecipante ammesso alla gara potrà formulare offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore a quanto innanzi indicato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà **inizio** nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle **ore 11:00 del giorno 06/02/2026**.

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, procederà all'individuazione della migliore offerta, tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

c) infine:

--qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente

avviso, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

--qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

#### **PRECISAZIONI:**

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

-qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore;

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; 3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; 4) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **SALDO PREZZO e FONDO SPESE**

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

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita, utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) verrà fissato immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21.01.1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993, 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 è già autorizzato a versare al creditore una somma pari all'80% del prezzo, mediante bonifico con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.

Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a



cura del delegato in relazione all'importo concretamente dovuto e salvo congruaggio con restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutti gli adempimenti conseguenti al decreto di trasferimento).

Gli importi versati dall'aggiudicatario saranno sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass., n. 4447 del 2023).

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

#### **DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO**

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

#### **REGIME DELLA VENDITA**

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.

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: 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti laddove esistenti al momento della vendita. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITÀ LEGALE**

-Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, con le seguenti modalità:

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, con allegazione di 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;
2. inserimento dell'ordinanza di delega, 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) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea SpA, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato;
4. mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque (45) 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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
5. mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo [virtualtour@astegiudiziarie.it](mailto:virtualtour@astegiudiziarie.it), al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

### ULTERIORI INFORMAZIONI

-L'immobile è meglio descritto e valutato nell'elaborato tecnico redatto dall'esperto stimatore che forma parte integrante del presente avviso.

-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, inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

-Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord; dott.ssa Fabiana Collicelli, Custode Giudiziario e Professionista delegato, cell. 328-2915704 dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 18.00– email: f.collicelli@hotmail.it.

-La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

-Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita (art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire.

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

-Circa la normativa urbanistica, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del D.P.R. n. 380/01 e di cui agli artt. 17 co. 5 e 40, co. 6° della legge n. 47/85.

-Il trasferimento del bene ed i conseguenti oneri cederanno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento, come quantificati dal professionista delegato.

-Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c..

-Tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato-custode in Mugnano di Napoli alla Via L. Bovio n.4.

*Il professionista delegato  
(dott. Fabiana Collicelli)*

