



## TRIBUNALE di NAPOLI NORD

### AVVISO di VENDITA ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare RGE N°46/2023 Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Lorella Triglione.

Il dott. Giovanni Casillo, Commercialista in Casoria (Na) Via Eleonora Pimental Fonseca, 10, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare (di N°4 Lotti) in seguito descritta,

#### AVVISA che

il giorno **28 luglio 2026 alle ore 15,30** si procederà, davanti a sé, alla **Vendita senza Incanto con Modalità Telematiche e con eventuale Gara in Modalità Asincrona** della consistenza immobiliare pignorata, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritta.

Si precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro le ore 23,59** (ventitré e minuti cinquantanove) **del giorno 27 luglio 2026;**

(b) 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

##### DESCRIZIONE LOTTI

I diritti reali e i beni oggetto di pignoramento in vendita, come individuati nell'elaborato peritale reso cui si rinvia, concernono più unità immobiliari situate in Melito di Napoli (Na), Vico Palazzo n. 3, trattasi di N°4 distinti Lotti, nella disponibilità dei debitori, censiti nel N.C.E.U. di Napoli, come segue:

Lotto N°1 abitazione al piano rialzato: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 2, cat. A/2;

Lotto N°2 abitazione al piano primo: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 1, cat. A/2;

Lotto N°3 deposito al piano secondo: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 3, cat. C/2;

Lotto N°4 autorimessa al piano seminterrato: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 4, cat. C/6.

Per i suddetti immobili risulta verificata l'effettiva titolarità (quota ½ ciascuno) in capo agli esecutati, ossia al sig. Omissis, nato a Mugnano di Napoli (Na), il 15/01/1968 - C.F.: omissis e residente in Melito di Napoli (Na) in Vico Palazzo n. 2, coniugato con la sig.ra Omissis, in regime di comunione dei beni ed alla sig.ra Omissis, nata a Mugnano di Napoli (Na), il 21/09/1970 - C.F.: omissis e residente a Melito di Napoli (Na) in Corso Europa n. 199, coniugata con il sig. Omissis, in regime di comunione dei beni (cfr. Allegato 5: Certificati Elaborato peritale reso).

omissis



I dati d'identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento, sono formalmente conformi con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, dove risulta: comune di Melito di Napoli (Na), *foglio 2 - part.lla 315 - subb. 2, 1, 3 e 4*. Il fabbricato, di cui le uu.ii. fanno parte, è regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area, riportata qui di fianco (cfr. *Allegato 2: Elaborati Grafici*).

*omissis*

**Il primo lotto** è costituito dall'abitazione sita in Melito di Napoli (Na) in Vico Palazzo n. 3, al piano rialzato, composta da ingresso-salone, cucina-tinello, due disimpegni tre camere e due bagni, con una terrazza e tre balconi, confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; *in N.C.E.U.: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 2, cat. A/2*.

**Il secondo lotto** è costituito dall'abitazione sita in Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano primo, composta da ingresso-living, due disimpegni, cinque camere e tre bagni, con un balcone lungo il perimetro dell'appartamento, confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; *in N.C.E.U.: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 1, cat. A/2*.

**Il terzo lotto** è costituito dal deposito sito in Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano secondo, composto da un ambiente con terrazza a livello; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; *in N.C.E.U.: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 3, cat. C/2*.

**Il quarto lotto** è costituito dall'autorimessa sita in Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, al piano seminterrato, composta da un ambiente di altezza interna pari a 4,50 m, collegato ad una tavernetta ed ad una cantina; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; *in N.C.E.U.: Melito di Napoli - foglio 2, p.lla 315, sub. 4, cat. C/6*.

Gli immobili pignorati sono localizzati a Melito di Napoli (Na), comune a nord di Napoli, appartenente alla sua città metropolitana, in Campania. Le colonne di Giugliano, poste all'estremità nord del centro urbano, sono il punto di riferimento geografico per gli abitanti melitensi ed un monumento storico: le due colonne, presumibilmente del XIX Secolo, sono in piperno, dotate di due lapidi e sormontate da due pigne. Esse rappresentano l'ingresso a Giugliano in Campania e alla Nuova Via Campana, che porta a Pozzuoli. Melito è servita dalla ex SS7bis di Terra di Lavoro e dalla Circumvallazione Esterna di Napoli, che attraversa il comune per poi condurre al Lago Patria (Giugliano). L'Asse Mediano collega Melito con i principali centri dell'hinterland, mentre l'Asse Perimetrale di Melito - Scampia, connessa all'Asse Mediano, la collega con la zona settentrionale del capoluogo (*Scampia, Chiaiano, Capodichino - Secondigliano*). Nella zona dove sono poste le uu.ii. l'edificato è composto da ville e villini di due o tre piani fuori terra, con aree esterne sistemate a giardino; sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come le attività commerciali lungo la strada principale: ciò ne determina un alto standard abitativo.

*omissis*

La villa, di cui le uu.ii. pignorate fanno parte, ha tre accessi su vico Palazzo, una strada privata protetta da cancelli automatici, con un varco da via Roma nel centro urbano ed un altro su Via Rose (cfr. *Allegato 1: Foto: 3*). Il secondo cancello pedonale al civico n. 3, mostrato nella foto qui di fianco, si apre sul viale pavimentato, che conduce direttamente alla porta d'ingresso dell'abitazione al piano rialzato, mentre il primo cancello pedonale si apre sul viale pavimentato che conduce al portone d'ingresso del vano scala, posto sul lato nord dell'edificio (cfr. *Allegato 1: Foto: 4, 12 e 14 Elaborato peritale reso*). Il terzo cancello carrabile, si apre sul viale pavimentato collegato alla rampa che dà accesso all'autorimessa al piano seminterrato (cfr. *Allegato 1: Foto: da 6 a 8 Elaborato peritale reso*).

Il fabbricato, di due piani f.t., più sottotetto destinato a deposito (con altezza media pari a 2,45 m) e con autorimessa al piano seminterrato, si presenta in discreto stato di conservazione; trattasi di una struttura a pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento, con le pareti esterne tinteggiate di bianco e basamento rivestito in pietra (cfr. *Allegato 1: Foto: 11 Elaborato peritale reso*).



## LOTTO N. 1

**Descrizione del lotto n. 1:** esso è costituito dall'abitazione di tipo civile (foglio 2, p.lla 315, sub. 2) posta al piano rialzato, int. 2, con doppio accesso sia dal vano scala, alla sinistra salendo le scale (cfr. Allegato 1: Foto: 15 Elaborato peritale reso pag. 24 e seg.), che dalla porta sul prospetto sud, collegata al viale pavimentato proveniente dal secondo cancello pedonale (cfr. Allegato 1: Foto: 10 Elaborato peritale reso).

*omissis*

L'ingresso avviene direttamente nel grande salone, nel quale si apre anche l'altra porta; questo elegante ambiente è diviso in una zona pranzo, inquadrata da pilastri sormontati da archi ed illuminata da una finestra esposta a sud e in una zona soggiorno, illuminata da quattro finestre aperte sulla parete a pianta semicircolare, anch'essa esposta a sud (cfr. Allegato 1: Foto: 17 e 18 Elaborato peritale reso). Sul lato nord-est del salone, attraverso una porta in legno e vetro, si accede ad una piccola camera, illuminata da una grande finestra, sormontata da un arco a tutto sesto (cfr. Allegato 1: Foto: 24 Elaborato peritale reso). Dal salone si accede a due disimpegni uno posto ad ovest, che lo collega con la zona giorno e l'altro posto ad est, che lo collega alla zona notte. Sul lato ovest dell'appartamento vi è la cucina, illuminata da una finestra e dotata di un balcone, inquadrato da archi, esposto sul prospetto verso la strada (cfr. Allegato 1: Foto: 19 e 20). Collegato alla cucina, diviso solo da un basso muro, vi è il tinello, dotato di camino ed illuminato da due balconi che si aprono su una terrazza (cfr. Allegato 1: Foto: da 21 a 22). Questa terrazza è posta alla stessa quota dell'abitazione e vi si accede anche dall'esterno tramite le scale, collegate al viale pavimentato posto sul versante nord della proprietà, mostrate nella foto qui sopra. Sempre sul versante ovest dell'appartamento, vi è il bagno di servizio, dotato di doccia ed interamente rivestito in piastrelle di grés, illuminato da una finestra esposta a nord e con accesso dal disimpegno collegato al tinello (cfr. Allegato 1: Foto: 23).

Sul lato opposto dell'appartamento un piccolo disimpegno ordina la zona notte, composta da due camere ed un bagno padronale. Il bagno, mostrato nella foto qui di fianco, interamente rivestito con piastrelle decò, è dotato di vasca ed ha la finestra esposta ad est. La camera da letto padronale ha un balcone, inquadrato da archi, esposto sul prospetto sud (cfr. Allegato 1: Foto: 25 e 26), mentre l'altra camera è dotata di una finestra e di un balcone esposto a nord, che ha la scala verso il viale pavimentato, quale autonomo accesso alla stessa (cfr. Allegato 1: Foto: 27 e 14). L'appartamento è in discreto stato di conservazione, anche se le finiture interne sono di gusto retrò e risalgono agli anni Settanta: le pareti sono tinteggiate prevalentemente di bianco, la pavimentazione è in grés, le porte sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono in legno, protetti da napoletane in legno, ad eccezione della serliana che è in alluminio bianco. In totale, l'appartamento è composto da ingresso-salone, cucina-tinello, due disimpegni tre camere e due bagni, con una terrazza e tre balconi (categoria A/2, Sup. Catastale 251 m2). L'altezza interna dei vani è di 3,20 m, per una Superficie Commerciale pari a 255,90 m2 (vedi tabella delle superfici a pag. 34 Elaborato peritale reso) e una superficie utile abitabile (S.U.A.) di 213 m2, come rappresentato nella pianta riportata di seguito:

*omissis*

### Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 300,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno.*

Regolamento e spese condominiali: *Non presente e non note.*

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note.*

Altre spese: *Non note.*

L'abitazione è parte di una villa sita a Melito di Napoli (Na) in Vico Palazzo n. 3, di due piani fuori terra più sottotetto destinato a deposito e con autorimessa al piano seminterrato; l'u.i. è composta da ingresso-salone, cucina-tinello, due disimpegni tre camere e due bagni, con una terrazza e tre balconi ed è confinante a nord con part.lla 1546 (ex part.lla 7) sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata. La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Napoli (cfr. Allegato 3: Catasto): foglio 2 part.lla 315 sub. 2 cat. A/2 cl. 5 vani 9,5 sup. cat. 251 m2 R.C. € 809,55

In risposta al Quesito 3, dell'Elaborato reso pag. 28, l'esperto riferisce: "Il fabbricato è stato edificato su area riportata in C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, part.lla 315. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 21/02/2023. Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso del 5 marzo 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità interne: è stata edificata una parete divisoria con il vano scala ed è stato chiuso il vano posto dietro la scala stessa con una grande finestra; inoltre, nel salone la zona pranzo è inquadrata da archi sostenuti da un pilastro, che non sono rappresentati nella planimetria; nella camera posta nell'angolo nord-est dell'appartamento è stata aperta una finestra esposta ad est. Infine, nella planimetria catastale è riportata l'altezza interna dei vani pari a 3,00 m, piuttosto che l'altezza di 3,20 m rilevata dalla sottoscritta. Si precisa che, nella planimetria catastale non sono stati rappresentati gli elementi esterni dell'immobile, quali la terrazza a livello con le scale di accesso poste ad ovest, le scale d'accesso poste a sud e il balcone posto a nord con la relativa scala d'accesso. Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria stessa e lo stato attuale dell'u.i., in cui sono indicati in blu gli elementi non rappresentati nella planimetria ed in rosso gli elementi edificati (cfr. Allegato 2):

**omissis**

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, con la presentazione della planimetria aggiornata, si stima un costo, comprensivo dell'assistenza di un tecnico abilitato, di € 1.000,00.

### Regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

In risposta al Quesito 6, dell'Elaborato reso pag. 30 e seg., l'esperto riferisce: "La villa sita a Melito di Napoli (Na) in vicolo Palazzo n. 3, di cui fa parte l'immobile di causa, era stata edificata in assenza di autorizzazione edilizia. Il 29/05/1986 veniva presentata istanza di Condono Edilizio (L. 47/85) di prot. gen. n. 7072 dal sig. OMISSIS al comune di Melito di Napoli (Na). Tale istanza è presente nel registro cartaceo dell'archivio tenuto presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Ente, ma il fascicolo contenente la documentazione è momentaneamente irreperibile (cfr. Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi). La sottoscritta si impegna ad integrare la documentazione non appena la stessa le verrà fornita dallo Sportello Unico Edilizia del comune di Melito di Napoli (Na), come da richiesta inviata a mezzo PEC in data 08/03/2024 (cfr. Allegato 8: Comunicazioni). In considerazione del fatto che con la Legge 47 del 28 febbraio 1985 la sanabilità degli immobili non era subordinata alla consistenza dell'abuso, infatti sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ampliamento, gli immobili abusivi potevano essere sanati senza limiti specifici sulla volumetria e che il mancato o ritardato versamento del contributo di concessione comportava esclusivamente un aumento in percentuale del contributo stesso, in base ai tempi di ritardo e non il rigetto della domanda, possiamo considerare l'immobile condonabile. Per l'effettivo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sono dovute al comune di Melito di Napoli le somme di € 290,00 per diritti di segreteria ed € 250,00 per diritti di istruttoria, a cui si dovranno aggiungere le eventuali somme residue dovute relativamente all'istanza di sanatoria edilizia e gli interessi da calcolare su tali somme. Confrontando la planimetria catastale di primo impianto del 28/04/1984, redatta dal geom. Ortoli Salvatore, con lo stato attuale dell'u.i. la sottoscritta ha rilevato le difformità già descritte in risposta al terzo quesito (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici). Tali difformità costituiscono interventi di modesta entità e sono sanabili: infatti, il D.P.R. 380/01 artt. 22, 23 e 37 prevede la possibilità di presentare la domanda di sanatoria, versando una somma non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile. Nel caso in questione di fatto le difformità rilevate non aumentano il valore dell'immobile. Il comune di Melito di Napoli per la presentazione della c.d. CILA in sanatoria prevede il versamento dell'oblazione pari a euro 1.000,00, oltre i diritti di segreteria e/o istruttoria pari a 150,00 ed a cui di sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla definizione della pratica edilizia stimato in circa € 1.000,00. Per quanto attiene all'abitabilità, essa potrà essere richiesta successivamente all'ottenimento del titolo edilizio. Per l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b del D.P.R. n. 380/2001) si dovrà versare al comune di Melito di Napoli l'importo di € 312,00, oltre i diritti di istruttoria (volumi inferiori a 1.000 mc) pari a € 100,00, a cui andrà sommato il compenso per il tecnico abilitato che dovrà asseverare oltre la sicurezza statica e sismica, la sicurezza degli impianti, la prestazione energetica dell'immobile, le barriere architettoniche, la documentazione catastale, la toponomastica ed il rispetto degli obblighi relativi alla normativa regionale, per un costo stimato di circa € 2.000,00. Pertanto, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'appartamento, si stima un costo totale pari a circa € 5.102,00. La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi. Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Melito di Napoli (Na), approvato con D.P.A.P. n° 12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 24/05/2004 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n° 1010 in data 27/12/2007 il terreno individuato al C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, mappale 315 ricade nella Zona E/1 – Zona di Trasformazione di Prodotti Agricoli. Dalle NTA risulta che tale zona individua le parti di territorio comunale destinate ad attività agricola (vivaio) a carattere artigianale e commerciale. In essa è consentita l'attività edilizia per la coltivazione, lavorazione e vendita dei prodotti vivaistici (piante e fiori) e dell'abitazione del titolare e/o usufruttuario. Le superfici eccedenti i 1.000 m<sup>2</sup> gli indici di fabbricabilità relativi alle residenze (0,5) sono ridotti del 50%. Le superfici di costruzione devono essere riservate alla coltivazione vivaistica con vincolo di inedificabilità e di destinazione trascritto a carico del proprietario a favore del comune prima del rilascio della Concessione Edilizia (cfr. Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica).

## LOTTO N. 1

piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile ubicata a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, piano rialzato; composta da ingresso-salone, cucina-finello, due disimpegni tre camere e due bagni, con una terrazza e tre balconi; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lla 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; è riportata nel N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 315, sub. 2, cat. A/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è istanza di Sanatoria protocollo n. 7072 del 29/05/1986, presentata al comune di Melito di Napoli (Na), cui è difforme lo stato attuale dei luoghi; non vi è l'abitabilità; ricade in Zona E/1 (di trasformazione di prodotti agricoli).

**Prezzo base d'asta euro 200.000,00 (dicesi duecentomila/00 euro)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% base d'asta) euro 150.000,00 (dicesi centocinquantamila/00 euro)**

**Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 3.000,00**

## LOTTO N. 2

Descrizione del lotto n. 2: esso è costituito dall'abitazione di tipo civile (foglio 2, p.lla 315, sub. 1) posta al primo piano, int. 3, con doppia porta dal vano scala (Cfr. Allegato 1: Foto: 29 e 30).

*omissis*

L'ingresso dalla porta di sx salendo le scale, avviene direttamente nell'ampio living, illuminato da due balconi esposti a sud e dotato di camino (Cfr. Allegato 1: Foto: 32 e 33). Da questo ambiente una porta a vetro conduce nel disimpegno della zona notte, composta da tre camere e due bagni (Cfr. Allegato 1: Foto: 34 e 36). La camera da letto padronale ha il balcone esposto a sud (Cfr. Allegato 1: Foto: 35), come la camera posta nell'angolo sud-est dell'appartamento (Cfr. Allegato 1: Foto: 37). Sul lato opposto la camera è dotata di un balcone esposto ad est (Cfr. Allegato 1: Foto: 39). Come mostra la foto qui di fianco, il primo bagno, dotato di vasca ed interamente rivestito di piastrelle decò, ha la finestra esposta ad est. L'altro bagno, dotato di doccia in muratura e con rivestimenti in grès, ha la finestra esposta a nord (cfr. Allegato 1: Foto: 40). Tutte le camere sono collegate all'esterno dal balcone posto lungo il perimetro dell'appartamento, che davanti alla cucina si amplia con pianta semicircolare (cfr. Allegato 1: Foto: da 45 a 48). La seconda porta d'ingresso si apre su un corridoio, che ordina il lato ovest dell'appartamento, come mostra la foto qui di fianco. La camera posta nell'angolo sud-ovest ha due balconi (cfr. Allegato 1: Foto: 42), mentre una seconda camera da letto padronale ha solo un'ampia finestra esposta ad ovest (cfr. Allegato 1: Foto: 43). Il terzo bagno, dotato di vasca ed interamente rivestito di piastrelle bianche, ha la finestra esposta a nord (cfr. Allegato 1: Foto: 44). L'appartamento è in discreto stato di conservazione: il versante ovest ha le finiture interne risalenti agli anni Settanta, mentre la restante parte dell'immobile ha le pareti tinteggiate con colori brillanti, la pavimentazione in marmo, ad eccezione di quella dei bagni che è in grès, le porte sono in legno e gli infissi esterni sono in legno protetti da napoletane in legno. In totale, l'appartamento è composto da ingresso-living, due disimpegni cinque camere e tre bagni, con un balcone lungo il perimetro dell'appartamento (categoria A/2, Sup. Catastale 230 m<sup>2</sup>). L'altezza interna dei vani è di 3,20 m, per una Superficie Commerciale pari a 235 m<sup>2</sup> (vedi tabella delle superfici a pag. 45) e una superficie utile abitabile (S.U.A.) di 191 m<sup>2</sup>, come rappresentato nella pianta seguente:

*omissis*

### Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 300,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*.

Regolamento e spese condominiali: *Non presente e non note*.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note*.

Altre spese: *Non note*.

L'abitazione è parte di una villa sita in Melito di Napoli (Na) vico Palazzo n. 3, di due piani fuori terra più sottotetto destinato a deposito e con autorimessa al piano seminterrato; l'u.i. è composta da ingresso-living, due disimpegni cinque camere e tre bagni, con un balcone lungo il perimetro dell'appartamento ed è confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lla 316 e 1602 e ad ovest con strada privata. L'unità immobiliare è censita in N.C.E.U. Melito di Napoli (cfr. Allegato 3: Catasto): foglio 2, part.lla 315, sub. 1, cat. A/2, cl. 5, vani 8, sup. cat. 230 m<sup>2</sup> R.C. € 681,72,



**In risposta al Quesito 3, dell'Elaborato reso pag. 39, l'esperto riferisce:** "Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, part.lla 315. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 21/02/2023. Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente inserito nella cartografia catastale, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso del 5 marzo 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale per alcune difformità interne: è stata edificata una parete divisoria con il vano scala con la relativa porta d'ingresso ed è stata aperta una seconda porta, che immette nel corridoio in fondo al quale è stata ampliata la camera posta nell'angolo nord-ovest, includendo il balcone ed aprendo una finestra sulla parete ovest; inoltre, nell'ingresso-living è stata chiusa una porta e nella zona notte l'ambiente destinato a cucina è stato trasformato in bagno. Infine, nella planimetria catastale è riportata l'altezza interna dei vani pari a 3,00 m, piuttosto che l'altezza di 3,20 m rilevata dalla sottoscritta. Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria stessa e lo stato attuale dell'abitazione, in cui sono indicati in blu gli elementi eliminati ed in rosso quelli di nuova edificazione (cfr. Allegato 2):

**omissis**

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, con la presentazione della planimetria aggiornata, si stima un costo, comprensivo dell'assistenza di un tecnico abilitato, di € 1.000,00.

### **Regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico**

**In risposta al Quesito 6, dell'Elaborato reso pag. 42 e seg., l'esperto riferisce:** "La villa sita a Melito di Napoli (Na) in via Palazzo n. 3, di cui fa parte l'immobile di causa, era stata edificata in assenza di autorizzazione edilizia. Il 29/05/1986 veniva presentata istanza di Condono Edilizio (L 47/85) di prot. gen. n. 7072 dal sig. OMISSIS al comune di Melito di Napoli (Na). Tale istanza è presente nel registro cartaceo dell'archivio tenuto presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Ente, ma il fascicolo contenente la documentazione è momentaneamente irreperibile (cfr. Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi). La sottoscritta si impegna ad integrare la documentazione non appena la stessa verrà fornita dallo Sportello Unico Edilizia del comune di Melito di Napoli (Na), come da richiesta inviata a mezzo PEC in data 08/03/2024 (cfr. Allegato 8: Comunicazioni). In considerazione del fatto che con la Legge 47 del 28 febbraio 1985 la sanabilità degli immobili non era subordinata alla consistenza dell'abuso, infatti sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ampliamento, gli immobili abusivi potevano essere sanati senza limiti specifici sulla volumetria e che il mancato o ritardato versamento del contributo di concessione comportava esclusivamente un aumento in percentuale del contributo stesso, in base ai tempi di ritardo e non il rigetto della domanda, possiamo considerare l'immobile condonabile. Per l'effettivo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sono dovute al comune di Melito di Napoli le somme di € 290,00 per diritti di segreteria ed € 250,00 per diritti di istruttoria, a cui si dovranno aggiungere le eventuali somme residue dovute relativamente all'istanza di sanatoria edilizia e gli interessi da calcolare su tali somme. Confrontando la planimetria catastale di primo impianto del 28/04/1984, redatta dal geom. Ortoli Salvatore, con lo stato attuale dell'u.i. la sottoscritta ha rilevato le difformità già descritte in risposta al terzo quesito (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici). Tali difformità, ad eccezione dell'ampliamento della camera posta nell'angolo nord-ovest, costituiscono interventi di modesta entità e sono sanabili: infatti, il D.P.R. 380/01 artt. 22, 23 e 37 prevede la possibilità di presentare la domanda di sanatoria. Il comune di Melito di Napoli per la presentazione della c.d. CILA in sanatoria prevede il versamento dell'oblazione pari a euro 1.000,00, oltre i diritti di segreteria e/o istruttoria pari a 150,00 ed a cui si sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla definizione della pratica edilizia stimato in circa € 1.000,00.

Viceversa, l'ampliamento della camera posta nell'angolo nord-ovest dell'appartamento, che comporta un aumento della superficie da condonare, deve essere demolito. In media il costo della demolizione di pareti esterne non portanti al metro cubo è di circa € 80,00, per cui avremo che per 17,50 mc di parete il costo della demolizione sarà di circa € 1.400,00, mentre in media il costo di edificazione di una parete a strati composta da mattoni forati in laterizio di 12 cm, intonaco interno di 5 mm in malta cementizia, pannello isolante in polistirene da 6 cm e mattoni forati in laterizio di 8 cm ha un costo globale (materiale e posa in opera) di € 50,00 m<sup>2</sup>, per cui avremo che per 13,40 m<sup>2</sup> di parete il costo di edificazione sarà di circa € 670,00, a cui si deve aggiungere il costo per l'acquisto e la posa in opera dell'infisso esterno di circa € 750,00 ed il costo per portare il lavoro a finitura di circa € 1.000,00. La demolizione delle pareti diOMPAGNO del balcone ed il ripristino di quella originaria, con la sostituzione della finestra con il balcone rappresentato nella planimetria catastale, avrà quindi un costo stimato di circa € 3.820,00 a cui si dovrà aggiungere l'autorizzazione edilizia (CILA) per effettuare i lavori di € 150,00 per un costo totale dei lavori di circa € 3.970,00.

Per quanto attiene all'abitabilità, essa potrà essere richiesta successivamente all'ottenimento del titolo edilizio. Per l'agibilità relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b del D.P.R. n. 380/2001) si dovrà versare al comune di Melito di Napoli l'importo di € 312,00, oltre i diritti di istruttoria (volumi inferiori a 1.000 mc) pari a € 100,00, a cui andrà sommato il costo del tecnico abilitato che dovrà asseverare oltre la sicurezza statica e sismica, la sicurezza degli impianti, la prestazione energetica dell'immobile, le barriere architettoniche, la documentazione catastale, la toponomastica ed il rispetto degli obblighi relativi alla normativa regionale, per un costo stimato di circa € 2.000,00. Pertanto, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'appartamento, si stima un costo totale pari a circa € 9.072,00.



La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Melito di Napoli (Na), approvato con D.P.A.P. n° 12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 24/05/2004 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n° 1010 in data 27/12/2007 il terreno individuato al C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, mappale 315 ricade nella Zona E/1 – Zona di Trasformazione di Prodotti Agricoli.

Dalle NTA risulta che tale zona individua le parti di territorio comunale destinate ad attività agricola (vivai) a carattere artigianale e commerciale. In essa è consentita l'attività edilizia necessaria per la coltivazione, lavorazione e vendita dei prodotti vivaistici (piante e fiori) e dell'abitazione del titolare e/o custode. Per le superfici eccedenti i 1000 m<sup>2</sup> gli indici di fabbricabilità relativi alle residenze (0,5) sono ridotti del 50%. Le superfici libere da costruzioni devono essere riservate alla coltivazione vivaistica con vincolo di inedificabilità e di destinazione trascritto a cura e spese del proprietario a favore del comune prima del rilascio della Concessione Edilizia (cfr. Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica).

### **LOTTO N. 2**

diritto piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile ubicata a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, piano primo; composta da ingresso-living, due disimpegni cinque camere e tre bagni, con un balcone lungo il perimetro dell'appartamento; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; è riportato nel N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 315, sub. 1, cat. A/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è istanza di Sanatoria protocollo n. 7072 del 29/05/1986, presentata al comune di Melito di Napoli (Na), cui è difforme lo stato attuale dei luoghi; non vi è l'abitabilità; ricade in Zona E/1 (di trasformazione di prodotti agricoli).

**Prezzo base d'asta euro 180.000,00 (dicesi centottantamila/00 euro)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% base d'asta) euro 135.000,00 (dicesi centotrentacinquemila/00 euro)**

**Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 3.000,00**

### **LOTTO N. 3**

Descrizione del lotto n. 3: esso è costituito dal deposito (foglio 2, p.lla 315, sub. 3) posto al secondo piano della villa, con accesso dal vano scala (cfr. Allegato 1: Foto: 50).

*omissis*

l'ingresso avviene in un ambiente centrale con copertura piana (altezza interna 3,50 m), attualmente inutilizzato (Cfr. Allegato 1: Foto: 51). Questo ambiente è collegato alla porzione di sottotetto con copertura a spioventi, realizzati con tegole in cotto (altezza min. 1,40 m) e dotato di lucernai. Sul lato sud del deposito è stata realizzata una parete in siporex, attualmente priva di intonaco e tinteggiatura, che delimita due ambienti illuminati da lucernai (Cfr. Allegato 1: Foto: 53).

Sempre sul lato sud una porta in ferro si apre sulla terrazza a livello, mostrata dalla foto qui di fianco, dalla quale una scala a chiocciola conduce sulla porzione piana del tetto. Il deposito è allo stato grezzo; sono presenti quattro lucernai e due porte con strutture in ferro. L'altezza interna media è di 2,45 m (categoria C/2, Sup. Catastale 319 m<sup>2</sup>), per una Superficie Commerciale pari a 336 m<sup>2</sup> (vedi tabella delle superfici a pag. 54) e una superficie netta di circa 300 m<sup>2</sup>, come rappresentato nella pianta seguente:

*omissis*

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Il deposito non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), ma non è richiesto.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno.*

Regolamento e spese condominiali: *Non presente e non note.*

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note.* Altre spese: *Non note.*

Il deposito fa parte di una villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di due piani fuori terra, con autorimessa al piano seminterrato e sottotetto al secondo piano, esso è composto da un ambiente con terrazza a livello ed è confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata. La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. Melito di Napoli (Cfr. Allegato 3: Catasto): foglio 2, part.lla 315, sub. 3, cat. C/2, cl. 2, con. 274 m<sup>2</sup> sup. 319 m<sup>2</sup> R.C. € 636,79



**In risposta al Quesito 3, dell'Elaborato reso pag. 50, l'esperto riferisce:** " Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, part.lla 315. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 21/02/2023. Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici). Con l'accesso del 5 marzo 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale (presentata il 06/12/2006), eccezion fatta per la parete divisoria in siporex, attualmente priva di intonaco e tinteggiatura, che delimita due ambienti illuminati da lucernai sul versante sud dell'immobile. Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, con la presentazione della planimetria aggiornata, si stima un costo, comprensivo dell'assistenza di un tecnico abilitato, di circa € 1.000,00, ma poiché il costo per la demolizione della parete stessa ammonta a circa € 627,00 (10 €/m<sup>2</sup> x 62,70 m<sup>2</sup>) risulta economicamente più conveniente il ripristino dello stato dei luoghi. Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria stessa e lo stato attuale del deposito, in cui sono indicati in rosso gli elementi di nuova edificazione (cfr. Allegato 2):

**omissis**

### **Regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico**

**In risposta al Quesito 6, dell'Elaborato reso pag. 52 e seg., l'esperto riferisce:** "La villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di cui fa parte l'immobile di causa, era stata edificata in assenza di autorizzazione edilizia. Il 29/05/1986 veniva presentata istanza di Condono Edilizio (L. 47/85) di prot. gen. n. 7072 dal sig. OMISSIS al comune di Melito di Napoli (Na). Tale istanza è presente nel registro cartaceo dell'archivio tenuto presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Ente, ma il fascicolo contenente la documentazione è momentaneamente irreperibile (cfr. Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi). La sottoscritta si impegna ad integrare la documentazione non appena la stessa le verrà fornita dallo Sportello Unico Edilizia del comune di Melito di Napoli (Na), come da richiesta inviata a mezzo PEC in data 08/03/2024 (cfr. Allegato 8: Comunicazioni). In considerazione del fatto che con la Legge 47 del 28 febbraio 1985 la sanabilità degli immobili non era subordinata alla consistenza dell'abuso, infatti sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ampliamento, gli immobili abusivi potevano essere sanati senza limiti specifici sulla volumetria e che il mancato o ritardato versamento del contributo di concessione comportava esclusivamente un aumento in percentuale del contributo stesso, in base ai tempi di ritardo e non il rigetto della domanda, possiamo considerare l'immobile condonabile.

Per l'effettivo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sono dovute al comune di Melito di Napoli le somme di € 290,00 per diritti di segreteria ed € 250,00 per diritti di istruttoria, a cui si dovranno aggiungere le eventuali somme residue dovute relativamente all'istanza di sanatoria edilizia e gli interessi da calcolare su tali somme. **Pertanto, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del deposito, si stima un costo pari a circa € 540,00.** La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi. Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Melito di Napoli (Na), approvato con D.P.A.P. n° 12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 24/05/2004 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n° 1010 in data 27/12/2007 il terreno individuato al C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, mappale 315 ricade nella Zona E/1 – Zona di Trasformazione di Prodotti Agricoli.

Dalle NTA risulta che tale zona individua le parti di territorio comunale destinate ad attività agricola (vivai) a carattere artigianale e commerciale. In essa è consentita l'attività edilizia necessaria per la coltivazione, lavorazione e vendita dei prodotti vivaistici (piante e fiori) e dell'abitazione del titolare e/o custode. Per le superfici eccedenti i 1000 m<sup>2</sup> gli indici di fabbricabilità relativi alle residenze (0,5) sono ridotti del 50%. Le superfici libere da costruzioni devono essere riservate alla coltivazione vivaistica con vincolo di inedificabilità e di destinazione trascritto a cura e spese del proprietario a favore del comune prima del rilascio della Concessione Edilizia (cfr. Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica)."

### **LOTTO N. 3**

diritto piena ed intera proprietà di deposito ubicato a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, piano secondo; con ambiente con terrazza a livello; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada riportata al N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 315, sub. 3, cat. C/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è istanza di Sanatoria protocollo n. 7072 del 29/05/1986, presentata al comune di Melito di Napoli (Na); ricade in Zona E/1 (di trasformazione di prodotti agricoli).

**Prezzo base d'asta euro 55.000,00 (dicesi cinquantacinquemila/00 euro)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% base d'asta) euro 41.250,00 (dicesi quarantunomiladuecentocinquanta/00 euro)**

**Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 2.000,00**

## LOTTO N. 4

Descrizione del lotto n. 4: esso è costituito dall'autorimessa (foglio 2, p.lla 315, sub. 4) posta al piano seminterrato della villa, con accesso sia dal vano scala che dalla rampa esterna, collegata al cancello carrabile (cfr. Allegato 1: Foto: 8).

*omissis*

L'accesso attraverso la rampa esterna è protetto da un cancello in ferro, che immette nell'ambiente unico (altezza interna 4,50 m) illuminato da luci (cfr. Allegato 1: Foto: 56). Il secondo accesso al piano seminterrato è dal vano scala, attraverso una porta in ferro. Sul lato ovest dell'immobile una porta conduce in una grande sala attrezzata con una cucina ed un forno a legna e dotata di un piccolo bagno (cfr. Allegato 1: Foto: 57), mentre sul lato sud vi è una cantina, con una luce sul lato est, verso l'autorimessa (cfr. Allegato 1: Foto: 58).

Il cespite è allo stato grezzo, ad esclusione della tavernetta che è intonacata e pavimentata; in totale sono presenti sei luci e tre porte con strutture in ferro. L'altezza interna è di 4,50 m (categoria C/6, Sup. Catastale 263 m<sup>2</sup>), per una Superficie Commerciale pari a 273 m<sup>2</sup> (vedi tabella delle superfici a pag. 64) e una superficie netta di 247 m<sup>2</sup>, come rappresentato nella pianta seguente:

*omissis*

### Altre informazioni per l'acquirente

L'autorimessa non risulta dotata di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), ma non è richiesta.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno.*

Regolamento e spese condominiali: *Non presente e non note.*

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note.*

Altre spese: *Non note.*

L'autorimessa al piano seminterrato, descritta nel quesito precedente fa parte di una villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di due piani fuori terra e sottotetto destinato a deposito; essa è composta da un ambiente di altezza interna pari a 4,50 m, collegato ad una tavernetta ed ad una cantina ed è confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata. La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. Melito di Napoli (cfr. Allegato 3: Catasto): foglio 2, part.lla 315, sub. 4, cat. C/6, cl. 2, con. 231 m<sup>2</sup> sup. 263 m<sup>2</sup> R.C. € 322,11

**In risposta al Quesito 3, dell'Elaborato reso pag. 59, l'esperto riferisce:** "Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, part.lla 315. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 21/02/2023. Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso del 5 marzo 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale, eccezion fatta per la realizzazione di un piccolo bagno nella tavernetta. Inoltre, nella planimetria catastale è indicata l'altezza di 3,00 m, piuttosto che l'altezza di 4,50 m rilevata dalla sottoscritta e non è riportata la tettoia posta sulla rampa carrabile di accesso all'autorimessa. Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria stessa e lo stato attuale dell'immobile, in cui sono indicati in rosso gli elementi di nuova edificazione (cfr. Allegato 2):"

*omissis*

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, con la presentazione della planimetria aggiornata, si stima un costo complessivo dell'assistenza di un tecnico abilitato, di € 1.000,00.

### Regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

**In risposta al Quesito 6, dell'Elaborato reso pag. 52 e seg., l'esperto riferisce:** "La villa sita a Melito di Napoli (Na) in vico Palazzo n. 3, di cui fa parte l'immobile di causa, era stata edificata in assenza di autorizzazione edilizia. Il 29/05/1986 è stata presentata istanza di Condono Edilizio (L 47/85) di prot. gen. n. 7072 dal sig. OMISSIS al comune di Melito di Napoli (Na). L'istanza è presente nel registro cartaceo dell'archivio tenuto presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Ente, ma il fascicolo contenente la documentazione è momentaneamente irreperibile (cfr. Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi). La sottoscritta si impegna ad integrare la documentazione non appena la stessa le verrà fornita dallo Sportello Unico Edilizia del comune di Melito di Napoli (Na), come da richiesta inviata a mezzo PEC in data 08/03/2024 (cfr. Allegato 8: Comunicazioni). In considerazione del fatto che con la Legge 47 del 28 febbraio 1985 la sanabilità degli immobili non era subordinata alla consistenza dell'abuso, infatti sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ampliamento, gli immobili abusivi potevano essere sanati senza limiti specifici sulla volumetria e che il mancato o ritardato versamento del contributo di concessione comportava esclusivamente un aumento in percentuale del contributo stesso, in base ai tempi di ritardo e non il rigetto della domanda, possiamo considerare l'immobile condonabile.

Per l'effettivo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sono dovute al comune di Melito di Napoli le somme di € 290,00 per diritti di segreteria ed € 250,00 per diritti di istruttoria, a cui si dovranno aggiungere le eventuali somme residue dovute relativamente all'istanza di sanatoria edilizia e gli interessi da calcolare su tali somme. Confrontando la planimetria catastale di primo impianto del 28/04/1984, redatta dal geom. Ortolì Salvatore, con lo stato attuale dell'u.i. la sottoscritta ha rilevato le difformità già descritte in risposta al terzo quesito (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici). Il piccolo bagno nella tavernetta deve essere demolito sia perché comporta un aumento della superficie da condonare, sia perché il locale seminterrato (destinato a tavernetta) non ha i requisiti necessari all'abitabilità. In media il costo della demolizione di pareti esterne non portanti al metro cubo è di circa € 80,00, per cui avremo che per 5,50 mc di muri perimetrali il costo della demolizione sarà di circa € 440,00, da cui il costo totale per portare il lavoro a finitura con la chiusura del vano della porta ammonterà a circa € 1.000,00, a cui si dovrà aggiungere il costo dell'autorizzazione edilizia (CILA) per effettuare i lavori di € 150,00 per un costo totale dei lavori di circa € 1.150,00.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'autorimessa, si stima un costo totale pari a circa € 1.690,00. La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Melito di Napoli (Na), approvato con D.P.A.P. n° 12 in data 06/10/1987 e variante puntuale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 24/05/2004 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n° 1010 in data 27/12/2007 il terreno individuato al C.T.: Melito di Napoli, foglio 2, mappale 315 ricade nella Zona E/1 – Zona di Trasformazione di Prodotti Agricoli. Dalle NTA risulta che tale zona individua le parti di territorio comunale destinate ad attività agricola (vivai) a carattere artigianale e commerciale. In essa è consentita l'attività edilizia necessaria per la coltivazione, lavorazione e vendita dei prodotti vivaistici (piante e fiori) e dell'abitazione del titolare e/o custode. Per le superfici eccedenti i 1000 m<sup>2</sup> gli indici di fabbricabilità relativi alle residenze (0,5) sono ridotti del 50%.

Le superfici libere da costruzioni devono essere riservate alla coltivazione vivaistica con vincolo di inedificabilità e di destinazione trascritto a cura e spese del proprietario a favore del comune prima del rilascio della Concessione Edilizia (cfr. Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica).

#### LOTTO N. 4

piena ed intera proprietà di autorimessa ubicata a Melito di Napoli (Na) in vicolo Palazzo n. 3, piano seminterrato; composta da un ambiente, collegato ad una tavernetta ed ad una cantina; confinante a nord con part.lla 1546, a sud con part.lle 316 e 1602 e ad ovest con strada privata; è riportato nel N.C.E.U.: Melito di Napoli, foglio 2, p.lla 315, sub. 4, cat. C/6; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è istanza di Sanatoria protocollo n. 7072 del 29/05/1986, presentata al comune di Melito di Napoli (Na), cui è difforme lo stato attuale dei luoghi; ricade in Zona E/1 (di trasformazione di prodotti agricoli).

**Prezzo base d'asta euro 80.000,00 (dicesi ottantamila/00 euro)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% base d'asta) euro 60.000,00 (dicesi sessantamila/00 euro)**

**Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 2.000,00**

In ordine alla divisione della consistenza immobiliare pignorata per lotti (N°4 Lotti distinti), provenienza, identificazione catastale, difformità urbanistica e sanabilità si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale a firma dell'Arch. Loredana Cicellyn Commeno esperto estimatore designato. L'elaborato peritale depositato in atti forma parte integrante e sostanziale del presente Avviso di vendita al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.



## MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Giovanni Casillo

### OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato 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, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

#### L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- 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 identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, 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 ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (il cui bonifico, pertanto, dovrà essere effettuato prima di predisporre l'offerta) ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

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

#### ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. e recante il seguente **IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447** dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o una 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 (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità).



## SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4, e 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. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati *devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapop.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapop.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 telematiche (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).

Si comunica, 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **dott. Giovanni Casillo**;

- nel caso 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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

## CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. e recante il seguente

**IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447.**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 46/2023 R.G.E., lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente** l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

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

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (che, come detto, dovrà avvenire entro il giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse) l'offerta sarà considerata inefficace.

L'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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, del relativo IBAN.

## ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (*Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a*) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto.

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

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 (*tramite credenziali personali*) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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 ed 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; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di **presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

(a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta sia 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:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di **presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.

In particolare:

- l'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0,00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;



ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra 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;
- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.**

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);
- B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:**

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato o si sia celebrata la gara (anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore), entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c. **In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.**

#### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

**Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.**

Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato.

## 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, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

**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.**

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

## SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

## LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

## PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (*ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

## CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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 inferiore al valore d'asta;
- d) 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.



## RICHIESTA di VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (fino a 5 giorni prima della vendita). I terzi interessati devono inoltrare richiesta di visita immobiliare mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il professionista delegato **dott. Giovanni Casillo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca,10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 - 19,30 Tel. 081.5404454 - email [studiocasillorusso@libero.it](mailto:studiocasillorusso@libero.it)), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

### Regime Fiscale della Vendita

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

## PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) 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;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](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;
- c) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice: ad esempio: *la eventuale pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it o l'eventuale effettuazione del servizio "prima visita - virtual tour 360°" da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.*

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato in Casoria (Na) Via Eleonora Pimentel Fonseca, 10, mail [studiocasillorusso@libero.it](mailto:studiocasillorusso@libero.it).

Casoria li 07 maggio 2026



professionista delegato  
Giovanni Casillo