MARIA ANGELA ZACCAGNINO
AVVOCATO
80121 NAPOLI - VIA S. CATERINA A CHIAIA, 19
Tel. 081422477 - Cell. 3387065811
e - mail: avv.mzaccagnino@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa ELISA ASPRONE
II AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Maria Angela Zaccagnino, domiciliata in Napoli presso lo studio legale Cesàro alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegata per le operazioni di vendita *ex* artt. 569, 570 e ss., nonché 591 *bis*, nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 993/1996 RGE**, ad istanza di:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
(già S.G.A. S.p.A e, prima ancora, Banco di Napoli S.p.A.)

****

Vista l'ordinanza di delega per la vendita senza incanto con modalità asincrona telematica pronunziata dal G.E. Dott.ssa Elisa Asprone in data 28 marzo 2024 e notificata a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in data 2 aprile 2024;
Visti gli artt. 569 comma 3°, 570 e ss. e 591 *bis* c.p.c.;
Visto il successivo provvedimento pronunziato fuori udienza in data 31 marzo 2025, con il quale il G.E. Dott.ssa Elisa Asprone ha disposto la fissazione di un nuovo esperimento di vendita telematica a prezzo base ribassato nella misura di legge per entrambi i lotti

AVVISA

che

il giorno 24 Giugno 2025 alle ore 11.30

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3°, 570 e ss., alla

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili in calce descritti, alle seguenti **condizioni** e **modalità**:

DATI GENERALI

1) - lotti: la vendita avrà luogo in **n. 2** (due) **lotti**;
2) - prezzo: il **prezzo base** dei **2** (due) **lotti** è quello di seguito indicato per ciascuno di essi:
-- **lotto n. 1: euro 115.800,00** (centoquindicimilaottocento e zero centesimi),, con **offerta minima** presentabile di **euro 86.850,00** (ottantaseimilaottocentocinquanta e zero centesimi),
-- **lotto n. 2: euro 125.475,00** (centoventicinquemilaquattrocentosettantacinque e zero centesimi), con **offerta minima** presentabile di **euro 94.107,00** (novantaquattromilacentosette e zero centesimi, approssimata per eccesso da euro 94.106,25);
3) - data e luogo della vendita senza incanto: la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 24 giugno 2025 alle ore 11.30** presso struttura del gestore delle vendite;

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

4) - pubblicità: tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 *quater* disp. att. c.p.c., con inserimento dell'annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presen-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tazione delle offerte di acquisto ed ivi sarà depositata anche 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 il bene. Ordinanza di vendita, avviso di vendita e copia della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà inserita anche sui siti web *www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it* e *www.astalegale.net*, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Ulteriore pubblicità sarà disposta 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, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Infine ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sarà richiesto l'invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postal-target a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita;

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

5) - Soggetti e/organi deputati alla vendita sono:

- Gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net S.p.A**;

- Portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.spazioaste.it**;

- Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato avv. Maria Angela Zaccagnino;

OFFERTE: CONTENUTO e MODALITA' DI PRESENTAZIONE - CAUZIONE - DELIBAZIONE

6) - Contenuto e modalità di presentazione delle offerte: l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;

- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione 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;**

all'offerta devono essere **allegati**:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

- **IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta e-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; mentre, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui è stata 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;

7) - Cauzione: l'importo della cauzione - pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto -, deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n. 993/1996 RGE, 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 la data fissata per la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause che l'hanno prodotto.

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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà 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.

8) - Esame delle offerte - delibazione: l'esame delle offerte deve essere effettuato tramite il Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso una struttura telematicamente attrezzata o, in ultima analisi, presso lo studio del professionista delegato;

le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita tele-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

matica utilizzata per trasmettere l'offerta.
In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
Una volta verificate le offerte, se si sarà in presenza di:
- unica offerta ammissibile:
-- se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
-- se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento"indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
--- vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
--- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- piu' offerte ammissibili:
a) si procederà ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con le modalità telematiche di seguito indicate;
B) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti si procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
-- la migliore offerta sarà considerata tenendo conto, nell'ordine, dei seguenti elementi:
i) maggior importo del prezzo offerto;
ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
Ne consegue 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, non si darà luogo all'aggiudicazione e si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

9) - Gara tra gli offerenti: la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nel presente avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui siano state completate le verifiche di ammissibilità delle offerte;

la gara avrà termine alle **ore 13.00** del **secondo giorno** successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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).

La misura dell'**aumento minimo** per eventuale gara viene fissato in:

-- euro 4.000,00 (quattromila e zero centesimi) per il **lotto n. 1,**

-- euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi) per il **lotto n. 2;**

10) - Assegnazione: si provvederà su eventuale istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non ha avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non ha avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non ha avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta è stata inferiore al valore d'asta.

In sede di assegnazione si provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO - PREZZO (Credito Fondiario)

E DELLE SPESE DI VENDITA

11) - termine e modalità di versamento del saldo-prezzo:

il versamento del saldo del prezzo deve avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, Procedura Esecutiva Immobiliare n. 993/1996 R.G.E..

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario avrà cura di produrre anche apposita **dichiarazione antiriciclaggio** per ciascun lotto, ai sensi e per gli effetti di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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) si procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, con trasmissione degli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

12) - Spese di trasferimento: nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, pari al venti per cento 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione per ciascun lotto, salva diversa determinazione e fatto salvo - all'esito delle esecuzione degli adempimenti connessi all'emissione del decreto di trasferimento - la restituzione di eventuali eccedenze.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitivo sottoscritta.

REGIME DELLA VENDITA - STATO IMMOBILI

13) - Regime della vendita: La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonchè con i proporzionali diritti di comproprietà su eventuali parti comuni, anche ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici, di adeguamento o per spese condominiali), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

Gli immobili, come sopra detto, sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, 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.

Resta stabilito che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario.

Si precisa che tra i beni comuni risultano l'area cortilizia e la scala del fabbricato

14) - Stato immobili:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il lotto n. 1 (appartamento e box auto), è occupato da terzi con titolo non opponibile e dunque è da considerarsi libero,
- il lotto n. 2 è occupato in parte da terzi senza titolo (appartamento) e in parte da parenti dell'esecutato a titolo di comodato (locale a piano terra e lastrico solare) e tale occupazione, pertanto, non è opponibile all'aggiudicatario. Si segnala che il box a piano terra facente parte del lotto n. 2 è stato adibito a laboratorio sartoriale.

In seguito agli accessi effettuati, gli immobili che compongono entrambi i lotti si presentano in discreto stato conservativo.

Non vi è condominio, bensì una gestione bonaria fra i vari condomini delle spese comuni del fabbricato di cui gli immobili in oggetto fanno parte.

INQUADRAMENTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

15) - Inquadramento: preliminarmente si dà atto che il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di vendita nello strumento urbanistico del P.R.G. del Comune di Quarto ricade in zona "Ea - zona agricola semplice".

Per quanto concerne i vincoli, l'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (Prot. 9288-P del 15 maggio 2023) presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, nel quale è testualmente detto: *"si certifica che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del d.lgs 22.1.2004, n. 42" Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali."*

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria; non risultano vincoli di carattere storico - artistico e gli immobili in oggetto non ricadono su suolo demaniale, né sono gravati da censo, livello o usi civici;

16) - Prescrizioni urbanistiche: ai sensi della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni si dà atto che il fabbricato di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato edificato in assenza di titoli edilizi.

➢ **Lotto n. 1**:

I beni che compongono tale lotto sono stati oggetto di istanza di condono, ai sensi della legge n. 724/94, presentata in data 24 febbraio 1995 con Protocollo n. 6495, Pratica n. 652, dal promissario acquirente.

L'esperto ha verificato che l'istanza di condono sopra citata - allo stato -, è in corso di definizione e non sono intervenuti dinieghi. Il Comune di Quarto in data 12 marzo 1998 con Protocollo n. 066865, ha richiesto l'integrazione della documentazione tecnica mancante e le attestazioni di pagamento degli oneri non versati per la definizione della pratica stessa. Nella richiesta di integrazione citata, regolarmente notificata alla parte istante in data 17 marzo 1998 è riportato, tra l'altro, testualmente quanto segue:

"Oneri da versare a conguaglio: per oblazione autodeterminata Lire 1.386.862 (in € 716,25); per oblazione rettificata dall'UTC Lire 12.607.520 (in € 6.511,24); per diritti di segreteria Lire 250.000 (in € 129,11);"…

"Il pagamento complessivo, di quanto sopra riportato, dovrà essere effettuato, pena l'improcedibilità della domanda di condono, entro 60 gg. dalla data di notifica della presente." .....

"Documentazione essenziale mancante: dichiarazione sostitutiva di atto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

notorietà ai fini della legge antimafia; attestazione pagamento bollettini; attestazione di idoneità statica; perizia giurata e accatastamento.”....
“La presentazione dei documenti sopraelencati dovrà essere effettuato, pena l’improcedibilità della domanda di condono, entro 90 gg. dalla data di notifica della presente (Legge n.662/96, art. 2, comma 37).
L’amministrazione comunale si riserva la notifica degli oneri concessori, ad avvenuta presentazione della documentazione necessaria per il calcolo degli stessi.
Qualsiasi inadempienza del richiedente la domanda di sanatoria, non comporterà quanto previsto dalla Legge n.449/97, art. 49, comma 7, circa la scadenza fissata al 30.06.1998.
L’amministrazione comunale si riserva, in ogni caso, la verifica della condonabilità dell’abuso edilizio commesso e quindi della procedibilità della domanda inoltrata.”
L’esperto ha evidenziato che la suddetta istanza di condono non risulta essere stata integrata e l’importo degli oneri, non versati, è stato detratto dal valore di stima dei cespiti.
Si esamina, di seguito, la situazione relativa ai singoli beni che compongono i due lotti:

- **Lotto n. 1**:

-- n.1) appartamento 1° piano, interno 2: l'esperto ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:
1) - errata rappresentazione grafica nel posizionamento delle pareti interne e delle superfici dei balconi,
2) - diversa distribuzione interna.
L’aggiudicatario, relativamente alle suddette difformità di cui al punto 1, dovrà aggiornare la planimetria catastale, il cui costo è stato calcolato nella misura di € 500,00 e l'esperto ha detratto tale importo dal valore di stima del cespite.
Per la difformità di cui al punto 2) si dovrà procedere al ripristino.
La predetta difformità non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell’ex art. 36 del D.P.R. n.380/2001 in quanto, tra l’altro, per gli immobili con istanze di condono in corso non è possibile presentare l’accertamento di conformità. Il predetto abuso non è stato sanato e non è condonabile ai sensi del combinato disposto dall’art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall’art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l’altro, non è possibile stabilire l’epoca di realizzazione dell’abuso.
L’aggiudicatario dovrà pertanto procedere a ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici allegati all’istanza di condono.
Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è stato forfettariamente calcolato dall'esperto nella misura di € 3.500,00 e tale importo è stato detratto dal valore di stima del cespite;
-- n. 2) box auto al piano terra, interno 2: l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ed ai grafici allegati alla predetta istanza di condono.
Le difformità riscontrate e sopra descritte non sono state sanate e sono comunque - anche nel caso di improcedibilità della istanza di condono per es-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sere stata presentata dal promissario acquirente, anziché dal proprietario (cfr. *Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016)* -, condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii., in quanto l'epoca della loro realizzazione è avvenuta entro il 31 dicembre 1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. n. 326/2003).

Per i cespiti che costituiscono il lotto n. 1 (appartamento al 1° piano e box auto al piano terra interno 2), dal riscontro effettuato dall'esperto presso gli Uffici Tecnici, non risultano essere stati rilasciati certificati di agibilità.

Per l'appartamento al 1° piano, interno 2, non risultano attestati di certificazione energetica; il costo per la redazione del predetto certificato è pari ad €. 500,00 e tale importo è stato detratto dal valore di stima del bene.

Per il box auto al piano terra, interno 2, non risultano attestati di certificazione energetica, ma detto certificato, con riferimento alla categoria catastale assegnata all'immobile (cat. C/6), non risulta obbligatorio, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n.192/2005 e sue successive mm.ii..

- **Lotto n. 2**:

-- n. 3) appartamento 2° piano interno 4: l'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, abbinata al precedente identificativo catastale, ad eccezione di:

1) errata rappresentazione grafica posizionamento pareti interne e superfici balconi.

Per detta difformità riscontrata l'aggiudicatario dovrà depositare agli atti del catasto la nuova planimetria catastale, il cui costo è stato calcolato nella misura di € 500,00 e detto importo è stato detratto dal valore di stima del cespite.

Detto immobile è stato oggetto di istanza di condono, ai sensi della L. n.724/94, presentata in data 28 febbraio 1995 con Protocollo n. 7169, dalla figlia del promissario acquirente. L'istanza di condono, allo stato, è incompleta e l'esperto non ha rinvenuto in essa alcun riferimento al cespite (dati identificativi e/o grafici). Tuttavia la corrispondenza tra la suddetta istanza ed il cespite oggetto di pignoramento, è desumibile dalla Sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 3062/16 cron. 1921/16 inviata al tecnico in data 8 giugno 2023 a mezzo pec dal legale di parte esecutata. Agli atti dell'istanza in oggetto non risultano i calcoli per la determinazione delle oblazioni e degli oneri concessori e risultano versati oneri, per oblazioni, pari a Lire 6.165.000 (corrispondenti ad € 3.183,96). Le difformità riscontrate non sono state sanate e sono comunque - nel caso di improcedibilità della predetta istanza per essere stata presentata dal promissario acquirente, anziché dal proprietario (cfr. *Cass. Sez. III n. 44596 del 24.10.2016)* -, condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR n.380/01 e ss.mm.ii., in quanto l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31 dicembre 1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. n.326/2003). Per tali motivi l'esperto stimatore ha operato un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite, calcolato nella misura del 15%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-- **n. 4) box al piano terra, interno 7**: l'esperto ha riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale abbinata al precedente identificativo catastale e pertanto l'aggiudicatario dovrà depositare agli atti del catasto la nuova planimetria catastale, il cui costo è stato calcolato nella misura di € 500,00, e detto importo è stato detratto dal valore di stima del cespite.

Per detto immobile - allo stato - non sono state presentate istanze di condono edilizio. Il dirigente dell'Ufficio Tecnico ha comunicato all'esperto, con nota Protocollo 20277 del 6 giugno 2023, quanto segue:*"In seguito alle richieste prot. 9168 del 14.03.2023 e 18858 del 24.05.2023, ...omissis...., relative agli immobili siti in via Casalanno 6, fg. 8, p.lla 911 l'ufficio scrivente ha provveduto a visionare l'archivio informatico dell'ente, i registri e le pratiche Edilizie cartacee in giacenza, riscontrando quanto di seguito riportato: a fronte dei nominativi forniti non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie oltre quelle di cui si è presa visione nel corso degli accessi presso questi uffici."*

Le difformità, consistenti nella realizzazione del cespite *de quo*, non sono state sanate e sono astrattamente condonabili, ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR n.380/01 e ss.mm.ii. in quanto l'epoca di realizzazione è avvenuta entro il 31 dicembre 1994 e le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore del predetto disposto (con riferimento al condono ex L. n.326/2003). Per quanto sopra riportato, l'esperto ha operato un abbattimento forfettario sul valore di stima del cespite, calcolato nella misura del 25%;

-- **n. 5) lastrico solare al 4° piano**: l'esperto ha verificato che il lastrico solare è stato sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n. 1595 del 12 ottobre 2006. In realtà il predetto titolo edilizio è riferito al cespite sottostante il lastrico solare. Sul detto lastrico, è stato realizzato un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato, che risulta essere una struttura non fissa. Il tecnico ha anche riscontrato che sull'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato un vano porta per l'accesso al bene censito al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena) che, pertanto, dovrà essere chiuso. Il costo per il predetto ripristino è stato calcolato nella misura forfettaria di € 500,00 e detto importo è stato detratto dal valore di stima del cespite.

Per i beni che compongono il lotto n. 2, in base a quanto accertato dall'esperto stimatore presso gli Uffici Tecnici, non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Per il cespite di cui al n. 3) (appartamento 2° piano, interno 4) non risultano attestati di certificazione energetica. Il costo per la redazione del predetto certificato è pari ad € 500,00, e tale importo è stato detratto dal valore di stima del bene.

Per i cespiti sopra descritti al n. 4) (box al piano terra, interno 7) e n. 5) (lastrico solare) non risultano attestati di certificazione energetica, ma il predetto certificato, con riferimento alla categoria catastale assegnata ad entrambi i beni (n. 4 C/6 e n. 5 F/5), non risulta obbligatorio, ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo n. 192/2005 e successive modifiche.

Il tutto come risulta dalle perizie redatte dal CTU Arch. Vittorio Merito in da-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ta 14 giugno 2023, entrambe depositate agli atti della procedura in data 22 giugno 2023, alle quali integralmente ci si riporta per ogni informazione al riguardo e che qui devono intendersi per integralmente ripetute e trascritte.

Eventualmente l'aggiudicatario di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

VISITA IMMOBILI - INFORMAZIONI - AVVERTENZE FINALI

17) - custodia e visita immobili: Custode Giudiziario è lo stesso professionista delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni e di visitare gli immobili. Si precisa che le richieste di visita dovranno essere formulate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e che non sono ammesse altre modalità (messaggi, telefonate, whatsapp, etc.);

18) - avvertenze ed informazioni: il sottoscritto delegato avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto delegato ai recapiti indicati.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Elisa Asprone o presso il delegato avv. M.A. Zaccagnino tel. 338/7065811 ore 16.00/18.00.

****

Infine, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE
Piena ed esclusiva **proprietà** delle unità immobiliari site nel **Comune di Quarto (NA)**, facenti parte di un fabbricato alla **Via Casalanno n. 6** e, precisamente:
• **LOTTO n. 1:** **1) - appartamento** posto al **1°** (primo) **piano**, contraddistinto dal numero di **interno 2**, della consistenza catastale di 6 vani, nello stato di fatto composto da ingresso/salone, cucina/pranzo, n. 3 camere, ripostiglio, disimpegno, n. 2 w.c. e n. 2 balconi, mq 118 c.a., confinante con: -- cassa scale a sud e ad ovest; -- area di corte, in proiezione, ad est. Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 8, p.lla 911, sub. 14,** VIA CASALANNO n. 6 Interno 2 Piano 1, cat. A/2, cl. 3, vani 6,0, Superficie Catastale Totale: mq 119, Totale escluse aree scoperte. mq 113, R.C. euro 464,81; **2) - Box auto** posto al piano terra, avente accesso dalla porta ad est del fabbricato attraverso l'area di corte, composto di un unico ambiente allo stato grezzo, della consistenza catastale di mq 22, confinante con: -- area di corte ad est; -- cassa scale a sud;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-- bene al fol. 8, p.lla 911, sub. 25 ad ovest.
Riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 8, p.lla 911, sub. 15**, VIA CASALANNO n. 6 Interno 2 Piano T, cat. C/6, cl. 3, Consistenza mq 22, Superficie Catastale Totale: mq 28, R.C. euro 59,08.

DATI RIEPILOGATIVI FINALI

Prezzo base: €. 115.800,00
Offerta minima presentabile: €. 86.850,00
Aumento minimo: €. 4.000,00

- **LOTTO n. 2:**

3) - appartamento posto al **2°** (secondo) **piano**, avente accesso dalla porta a sud del pianerottolo, contraddistinto dal numero di **interno 4**, della consistenza di 6 vani catastali, nello stato di fatto composto da ingresso/salone/cucina, n. 2 camere, disimpegno, n. 2 w.c. e balconata, mq 118 c.a., confinante con:
-- cassa scale a sud e ad ovest;
-- area di corte, in proiezione, ad est.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 8, p.lla 911, sub. 18**, VIA CASALANNO n. 6 Interno 4 Piano 2, cat. A/2, cl. 3, vani 6,0, R.C. euro 464,81;
4) - Box posto al **piano terra**, avente accesso dalla porta ad ovest del fabbricato, attraverso l'area di corte, contraddistinto dal numero **interno 7**, composto di un unico ambiente, della superficie catastale di mq 22, confinante con:
-- immobile al fol. 8, p.lla 911, sub. 15 a est;
-- immobile al fol. 8, p.lla 911, sub. 11 a nord;
-- area di corte ad ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 8, p.lla 911, sub. 25,** VIA CASALANNO n. 6 Interno 7 Piano T, cat. C/6, cl. 3, Consistenza mq 22, R.C. euro 59,08;
5) - *lastrico solare posto al quarto piano, avente accesso dalla porta a nord del fabbricato, attraverso la cassa scale, della superficie catastale di mq 150, nello stato di fatto composto da un unico ambiente scoperto e un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato, il tutto confinante con:
-- area di corte, in proiezione, ad est e a sud;
-- cassa scale a nord
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarto al **fol. 8, p.lla 911, sub. 9,** VIA CASALANNO n. 6 Scala U Piano 4, cat. F/5, mq. 150 (privo di reddito).
*Si evidenzia che su detto immobile risulta realizzato un vano porta per l'accesso al bene censito al fg. 8, p.lla 911, sub 24 (non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena) e che detto vano dovrà essere chiuso a cura e spese dell'aggiudicatario.

DATI RIEPILOGATIVI FINALI

Prezzo base: €. 125.475,00
Offerta minima presentabile: €. 94.107,00
Aumento minimo: €. 5.000,00

Napoli, 4 aprile 2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il professionista delegato
avv. Maria Angela Zaccagnino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009