

TRIBUNALE DI NAPOLI – V SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 712/1991

G.E. dr. Giulio Cataldi

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

**ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.**

**nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32**

Il dr. Salvatore Bonagura, dottore commercialista iscritto all'Ordine di Napoli al n. 3318/2681A, con studio in Napoli, via Toledo 389, telefono 081/551.89.85, professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe promossa da Pronipote SPV srl contro (*omissis*), vista l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita depositata in data 14/05/2022 dal Giudice dell'Esecuzione e preso atto della intervenuta decadenza dall'aggiudicazione da parte dell'offerente che era risultato aggiudicatario all'esito del sesto esperimento di vendita svolto in data 23-25/07/2024,

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita dei cespiti pignorati nella procedura in epigrafe, secondo le modalità di seguito descritte.

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

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link "invia offerta" presente nella scheda dettagliata relativa a ciascun lotto posto in vendita. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale),

il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579, 3° comma c.p.c., **deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 03/03/2025.**

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

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore** indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili";
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- l'indicazione della somma da versare a titolo di **cauzione**, che **non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al 35% del prezzo offerto.**

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento **dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (società Aste Giudiziarie Inlinea spa) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di**

**Napoli, recante il seguente IBAN: IT 24 E 03268 22300 0528 4940 0443;** la causale del bonifico dovrà essere: “**versamento cauzione proc. esecutiva rge n.712/1991**”;

- 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);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- la dichiarazione (preferibilmente formulata secondo il fac-simile predisposto dal professionista delegato e pubblicato sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima, e di averne compreso ed accettarne il contenuto.

5. L'offerta dovrà essere **sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale** e dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, essa potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005 ed 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 non è attualmente disponibile, alla data di pubblicazione del presente avviso, e sarà concretamente operativa solo 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.

6. **L'offerta**, con i relativi documenti allegati, **va 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, con procedura telematica disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), al menù "pagamenti PagoPA – utenti non registrati", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**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 va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata **al seguente indirizzo pec del professionista delegato: dr.salvatorebonagura@legalmail.it.**

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

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

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP\\_23112018.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf)

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società Aste Giudiziarie In Linea s.p.a., in Napoli, Centro Direzionale, Isola E1, piano 2, interno 13, previa necessaria prenotazione da effettuare mediante compilazione del modulo al seguente indirizzo: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>

#### PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

7. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell'offerente, necessariamente in unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, esso 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. Si precisa, a tal riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta in caso di mancato versamento, da parte di quest'ultimo, del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

#### CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora **per importo inferiore al 35% del prezzo offerto.**

## SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

9. La **deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato il giorno 04/03/2025 alle ore 16:00**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In tale data, il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito **www.astetelematiche.it** e previa registrazione da parte del presentatore, quale utente, sul sito medesimo. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Il professionista delegato, una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili".

10. La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- 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 giorno 06/03/2025.**

Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo, in ogni caso, di sedici prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

11. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, quindi dell'entità delle cauzioni prestate, infine della priorità temporale nella presentazione delle offerte. Nel caso in cui sia presentata un'unica offerta, essa sarà senz'altro accolta nel caso in cui sia formulata per importo pari o superiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"; se l'offerta unica dovesse risultare inferiore a tale valore purché in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) o nell'offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all'esito della gara tra i diversi offerenti risulti inferiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili", il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

#### OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul libretto di deposito intestato alla "procedura esecutiva rge 712/1991 Tribunale Napoli", utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai

fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla “proc. esec. RGE 712/1991 Trib. Napoli – dr. Salvatore Bonagura”, direttamente al professionista delegato, unitamente alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità (nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate), mediante assegno circolare non trasferibile intestato al dr. Salvatore Bonagura.

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

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per tutti i lotti o per alcuni di essi, ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

#### ULTERIORI PRECISAZIONI

13. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono esse compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione (o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza.

Qualora al momento dell'aggiudicazione l'immobile risulti occupato e non ne sia stata ancora disposta la liberazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, l'aggiudicatario dovrà rendere specifica dichiarazione circa lo stato in cui vuole che gli venga consegnato quanto abbia acquistato in sede di aggiudicazione.

## NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

### **Descrizione dei cespiti:**

**lotto uno:** piena proprietà della quota intera di appartamento su due livelli, posto al piano rialzato e primo di una palazzina costituita da quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, sito nel Comune di Casoria (NA), alla via Arturo Toscanini, n. 13, composto, al piano rialzato, da cucina-soggiorno, bagno ed ampio salone, oltre a due terrazzi di cui uno verandato, e, al piano primo, da quattro camere, due bagni ed ampio locale di disimpegno, oltre a due terrazzi, il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 357. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Casoria al foglio 7, particella 711, sub 2 (il piano rialzato), categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 177, rendita euro 469,98, e foglio 7, particella 711, sub 3 (il primo piano), categ. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita euro 397,67. I due

subalterni catastali, ancorché distinti, identificano un'unica unità ad uso abitativo articolata in zona giorno, al piano rialzato, e zona notte, al primo piano.

Confini: a sud ovest con cassa scale a servizio di tutta la palazzina ed area esterna comune, sud est e nord est con area comune, a nord ovest con particella 710.

Si rinvia per le osservazioni di natura urbanistica al successivo paragrafo "Conformità".

Il suolo, riportato in C.T. al foglio 7, p.lla 711, sul quale è stata edificata la palazzina di cui fa parte il cespite pignorato è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita a rogito del notaio Luigi D'Anna del 30/03/1984, rep. n. 57563, racc. n. 7518, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 07/05/1984, ai nn. 14435/12403.

**Prezzo base (con secondo ribasso di  $\frac{1}{4}$  rispetto al valore iniziale di stima ex art. 568 c.p.c.):** **euro 118.650,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **euro 88.987,50;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti **euro 4.000,00.**

**La cauzione va versata in misura pari al 35% del prezzo offerto.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è occupata da componenti del nucleo familiare degli originari debitori esecutati, oggi deceduti.

**Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, architetto Emilia Cardito, il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è una unità di recente formazione, la cui edificazione risale agli anni '80. Dagli esiti della richiesta presso gli uffici del Condono è emerso che il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia; per tali motivi è stata richiesta istanza di condono ai sensi della Legge 47/85 con protocollo 4447 dell'01/10/1986 finalizzata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria di un fabbricato alla via Toscanini n. 13, identificato al NCEU al foglio 7, p.lla. 711. La documentazione rilasciata all'esperto stimatore fornisce:

- Modello di domanda ai sensi della 47/85 intestata alla debitrice esecutata per i sub 2-3-4-5-6-7
- Attestazione di versamento di oblazioni per complessive £ 19.200.240
- Certificato di Idoneità Statica

- Richiesta del Comune di Casoria prot. 1810 del 27/11/1996 di integrazione documentale con Calcolo degli oneri concessori computati in complessive £ 29.555.224 di cui £ 17.571.276 per costo di costruzione e £ 11.983.948 per oneri di urbanizzazione. A tale importo vanno detratti gli acconti già versati e sulla somma residua dovrà applicarsi l'interesse del 10 % annuo con decorrenza dal 31/03/1995 da doversi presentare entro 60gg. dalla data di ricezione della richiesta medesima, in mancanza verranno applicati ulteriori interessi previsti dalla vigente normativa.

- Richiesta del Comune di Casoria prot. 4447 dell'8.07.2002 di integrazione documentale

Si precisa che detta documentazione non è corredata di grafici.

Dagli esiti della richiesta agli uffici del Condono al fine di conoscere lo stato della suddetta domanda di condono, gli Uffici comunicavano di aver notificato agli esecutati nonché al creditore procedente, l'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI DINIEGO della pratica n.4447 ai sensi dell'art.10 bis della Legge n. 219/1990 e s.m.i. con prot.57433 del 30.07.2021 e che, al fine di consentire agli interessati di esercitare il diritto di cui all'art. 10 della Legge 241/90, si concedevano giorni 10 a decorrere dalla data di ricevimento della Comunicazione. L'ufficio, infatti, verificata la documentazione in atti, ha ritenuto che l'istanza di condono "così come presentata non sia assentibile, per le seguenti motivazioni:

1. Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo in data antecedente al 01/10/1983 così come dichiarato dall'istante;
2. La suddetta istanza di condono fa riferimento unicamente al piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto) distinti al N.C.E.U. al foglio 7 p.lla 711 sub 7-2-3-4-5-9;
3. Invero, l'attuale consistenza dell'immobile è costituita da un solaio orizzontale alla copertura del terzo piano, modificando l'attuale sottotetto (sub 9) in abitazione ed un ulteriore piano fuori terra (quarto) non accatastato, ma realizzato sul lastrico solare identificato catastalmente al sub 8 e costruito in completa assenza di titolo abilitativo;
4. Inoltre per tale subalterno (sub 8) sito al piano quarto è stata già emessa un'Ordinanza di Demolizione n. 228/2004 e successiva Ordinanza di Acquisizione n. 10/2006 e n. 97/2006;
5. La consistenza dei piani sottostanti non trova altresì riscontro nelle planimetrie catastali depositate;

6. Tali abusi hanno vanificato la possibilità di sanare le parti richieste con la suddetta istanza, rendendo di fatto illecita tutta la costruzione nel suo complesso.

Pertanto, la richiesta, di cui all'oggetto non può essere accolta.”

Si precisa che detta istanza risultava, alla data di chiusura della perizia (08/04/2022), inevasa.

La documentazione fornita dagli Uffici del Condono del Comune di Casoria non include grafici allegati alla pratica pertanto, ai fini della conformità, sono state confrontate le planimetrie catastali dei cespiti pignorati, presentate presso gli Uffici competenti il 26.10.1986, con i rilievi dello stato attuale.

Sono state rilevate difformità come di seguito precisate:

- ampliamento della superficie del terrazzo al piano rialzato posto sul lato nord (T2)
- ampliamento della volumetria dell'immobile per la presenza della veranda che insiste sul terrazzo al piano rialzato posto sul lato nord (T2)
- ampliamento della superficie non residenziale sul terrazzo al piano rialzato posto sul lato sud (T1) mediante la realizzazione della scala insistente sulle aree comuni
- ampliamento volumetrico del disimpegno del piano primo 2 verso il balcone posto sul lato sud (B2)
- diversa distribuzione degli spazi interni per l'immobile posto al piano rialzato ed al piano primo
- modifica di prospetto realizzata dall'apertura della porta finestra in uscita dal vano letto 3 del primo piano sul balcone lato nord (B1)
- modifica di prospetto per la realizzazione nel vano Wc2 della finestra a chiusura del vano balcone presente nella planimetria catastale

Per tali difformità rilevate, eseguite senza titolo, e per le quali non sono state rinvenute istanze ai sensi delle successive leggi in materia di condono, 724/1994 e 326/2003, sono insanabili secondo la normativa vigente, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, secondo i grafici catastali ovvero ripristinare previa demolizione dei volumi e delle superfici costruite abusivamente, stimando un costo per detti interventi di circa 18.000,00 euro, comprensivo di spese tecniche, autorizzazioni comunali, lavori edili, trasporto a rifiuto presso discariche autorizzate e quanto necessario a restituire ai luoghi la conformità ai grafici catastali.

Per detto immobile non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo si stima in euro 200,00.

Gli abusi descritti, realizzati in difformità dalla normativa vigente, potrebbero rientrare, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario potrebbe presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003. Nel caso in esame le ragioni sono sicuramente anteriori e - **qualora si dimostrasse che gli abusi rinvenuti siano antecedenti al 31/03/2003** - l'aggiudicatario potrà presentare istanza in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

#### PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno consultabili sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/5518985).

Per la visita degli immobili è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni dal 45° giorno al 7° giorno precedente alla data fissata per la vendita.

Napoli, 19 dicembre 2024

Il professionista delegato

