

TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI NORD

III Sezione Civile

AVVISO di VENDITA

Il **Dott. Ferdinando Castaldo**, commercialista in Casoria - studio professionale Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10- professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591/bis C.p.c.;

- visto l'ordinanza di delega resa in data 17 maggio 2021 G.E. **Dott. Alessandro Auletta**, procedura esecutiva n. 89/2016 R.G.E. promossa da "omissis contro omissis".
- Esaminata la circolare dell'1/10/2015 e il modello di delega come modificato in vigore della Legge 132/2015 depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale Napoli Nord:
- Considerato le circolari Tribunale Napoli Nord, *diramate causa COVID-19*, recanti a oggetto l'organizzazione delle attività, ovvero circolare 5.05.2020 e Decreto 64/2020 reso in data 8.05.2020.
- Visto la nota presidenziale resa in data 04.05.2020, recante a oggetto disposizioni operative e criteri interpretativi art. 54 ter. D.L. 18/2020 conv. in Legge 27/2020;
- preso atto dei provvedimenti resi in data 09.03.2022 e 28.12.2023 G.E. dott. Auletta, tenuto conto del parere favorevole del creditore ipotecario (pec del 12/06/2024) si procede con la reiterazione dell'esperimento di vendita a prezzo ribassato rispetto all'ultimo tentativo compiuto.

AVVISA

- **che il giorno 14 novembre 2024 alle ore 16,00 e ss.** presso lo Studio Castaldo Dottori Commercialisti Associati & Partners, in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10, si procederà alla **vendita senza incanto** -mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti- della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA

Lotto unico piena proprietà

Quota pari all'intero e piena proprietà **Unità immobiliare** sita in località Marano di Napoli, alla Via Domenico Di Somma 44, distribuita tra i piani terra, primo e secondo, della consistenza catastale di vani 9; confinante con cortile comune, con vico cieco e con proprietà aliena, salvo se altri e migliori confini, riportato al Catasto del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 682, sub 6 (ex p.lla 682), Via Domenico Di Somma 26 (ora Via Domenico Di Somma, n.44), piano 1-2-T, cat. A/2, cl. 5, vani 9, R.C. 650,74.

DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO D'USO E MANUTENZIONE.

L'esperto designato nel suo elaborato, in risposta al Quesito 2 pagg. 46 e seg. riferisce:

"omissis ... Il lotto unico è composto dalla sola unità pignorata ed in particolare trattasi della piena proprietà di un cespite ad uso abitazione con annessa cantinola ubicati in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26), ricadente nel centro storico della cittadina a pochi metri da Via Merolla, corso principale del centro abitato.

L'unità escussa è riportato al N.C.E.U. del Comune di Marano con i seguenti dati: fg.15, p.lla 682, sub 6, cat. A/2, cl. 5, cons. 9 vani, R.C. € 650,74, piano T - 1° e 2°, in ditta a omissis (proprietà per 1/1). (v. all. n. 2)

L'appartamento, che allo stato attuale si sviluppa su tre piani (1° piano, 2° piano e 3° piano), confina a nord con Vico Cieco di Via Speranza, ad est con cortile comune avente p.lla 686 (e da considerarsi come bene comune non censito) ad ovest con proprietà aliena (salvo altri).

La cantinola, invece, trattandosi di bene pertinenziale dell'unità abitativa escussa, non ha un suo distinto identificativo catastale e la sua rappresentazione planimetrica è riportata nella planimetria catastale del bene principale oggetto di pignoramento.

Esso è ubicata al piano terra del fabbricato cui fa parte l'immobile pignorato e confina a nord con Vico Cieco di Via Speranza, ad est con particella sub 3 ad ovest con proprietà omissis (salvo altri). Da Via Domenico Di somma n. 44 attraverso un portale in pietra si accede ad un cortile comune identificato al Catasto Terreni del Comune di Marano al fg. 15, p.lla 686. (v. all. n. 5). Detto cortile è di accesso sia al fabbricato p.lla 682 ove è ubicato il bene oggetto del presente pignoramento che al fabbricato di proprietà aliena identificato dalla p.lla 681. (v. all. n. 2 -VAX) Dal cortile, attraverso una scala esterna in pietra, posizionata sul fronte sud di esso, si raggiunge il 1° piano del fabbricato. In particolare la scalinata smonta su di un ballatoio a cielo aperto avente configurazione ad "L" e che costeggia il fronte est ed il fronte sud dell'appartamento escusso. Da suddetto ballatoio si accede all'unità abitativa sub 6 che allo stato dei luoghi si è rinvenuta frazionata verticalmente in due distinti appartamenti, che di seguito vengono indicati come UNITA' 1 ed UNITA' 2.

La cantinola di pertinenza del bene pignorato, ubicata al piano terra, invece, non ha accesso dal cortile comune p.lla 686 ma ha un ingresso indipendente fronte strada dal Vico Cieco di Via Speranza. L'edificio cui appartiene il bene pignorato allo stato dei luoghi è costituito da quattro piani fuori terra (piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano/mansarda). La struttura portante è del tipo a muratura continua con muri perimetrali in tufo e setti murari trasversali anch'essi in pietra. Sia le condizioni strutturali della palazzina che quelle architettoniche dei prospetti esterni risultano essere scadenti.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTEMENTO

Da Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26), attraverso un portale in pietra, si accede al cortile condominiale privato censito al fg. 15, p.lla 686, che come detto è parte comune del fabbricato p.lla 682 (cui appartiene il bene pignorato) che al fabbricato alieno p.lla 681.

Da detto cortile attraverso una scalinata esterna, che smonta su di un ballatoio aperto, si raggiunge il primo piano del fabbricato dove sono ubicati gli accessi alle due unità abitative in cui è stato frazionato il bene pignorato p.lla 6 di maggiore consistenza. Infatti, in seguito agli accessi, la scrivente ha rinvenuto la seguente situazione plano-volumetrica che differisce, come già descritto nel paragrafo dedicato alle "Differenze Sostanziali" (v. pag. 36), dal bene oggetto di pignoramento riportato nell'attuale planimetria catastale. In particolare, come si evince dagli atti di causa (atto di pignoramento) e dagli atti rinvenuti dalla scrivente (atto di provenienza del 07.01.1981, atto di provenienza del 16.12.2005, planimetria catastale attuale) lo stesso immobile escusso risulta articolato su due piani (1° piano e 2° piano), collegati tra loro da una scala interna, ed è dotato di una cantinola di esclusiva pertinenza ubicata al piano terra del fabbricato.

Allo stato dei luoghi, invece, si è rinvenuta una situazione difforme rispetto a quanto appena descritto. In particolare, si è rilevato che il bene staggito è composto anche da un ulteriore piano, ubicato al 3° piano, realizzato successivamente, senza titolo autorizzativo, in sopraelevazione al preesistente stato dei luoghi. In più l'immobile pignorato, che in seguito a detta sopraelevazione ha variato la sua consistenza planovolumetrica aumentando notevolmente la sua metratura, è stato frazionato in due distinte unità abitative, ricavando così due distinti appartamenti che di seguito vengono individuati e descritti come UNITA' 1 ed UNITA' 2. (v. all. n. 12)

Riassumendo, allo stato attuale l'unità abitativa p.lla 6 oggetto di pignoramento si sviluppa su 3 piani (piano 1°, piano 2° e piano 3°), risulta frazionata in due distinte unità abitative ed è dotata di una cantinola di esclusiva pertinenza ubicata al piano terra del fabbricato.

omissis ...

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEL SUB 6 PIGNORATO

Come già chiaramente relazionato nel paragrafo "Individuazione univoca del bene pignorato" della "SEZIONE A" (v. pag. 21) e nel "Quesito n. 1", l'esecutata omissis è piena proprietaria di un bene cantinola individuato al fg. 15, p.lla 682, sub 3 e dell'appartamento individuato al fg. 15, p.lla 682, sub 6 avente come pertinenza altra cantinola al piano terra dello stabile cui appartiene.

Dalla ricostruzione della storia catastale del bene sub 6, quindi, si è arrivati a determinare che, Oggetto di Pignoramento è Unicamente L'appartamento sub 6 con la sua cantinola di pertinenza (che costituiva parte dell'ex sub 5 da cui deriva l'escusso sub 6)) e che è riportata nell'attuale planimetria catastale rappresentativa il bene escusso.

Avendo poi ritenuto che il bene pignorato SUB 6, pur se allo stato dei luoghi risulta frazionato in due distinti appartamenti, per le ragioni già chiaramente espresse (v. "SEZIONE A" paragrafo "Suddivisione in Lotti del bene pignorato" – pag. 25), va stimato ai fini della vendita come UNICO LOTTO, si procede ora alla definizione della superficie commerciale dell'intero immobile escusso sub 6. Si ricorda che il bene è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di compravendita per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco in data 16.12.2005 e che la vendita comprende tutti i connessi diritti, accessioni, accessori, pertinenze, servizi attivi e passivi, diritti di comunione.

omissis

Pertanto, al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è calcolata una superficie commerciale lorda che risulta essere pari a circa mq. 370,00, per un'altezza interna pari a circa ml. 3,00.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, pur avendo un impianto elettrico adeguato alla vecchia normativa 46/90, non è dotato, tuttavia, di attestato di prestazione energetica (APE). Pertanto, in conformità all'attuale legge vigente 90/2013, è necessaria la sua acquisizione al fine della vendita dell'immobile. Per l'acquisizione di tale certificazione si stimano costi pari a € 800,00.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da più beni immobili. Come già detto, ad esso si accede tramite un cortile di pertinenza, riportato al Catasto Terreni al fg. 15 – p.lla 686, comune ed indiviso tra le stesse unità costituenti la p.lla 682 e quelle costituenti l'aliena p.lla 681. Di conseguenza, per la gestione delle parti comuni (ad esempio lo stesso cortile comune) è necessario costituire un condominio. Tuttavia, allo stato attuale, NON VI È COSTITUITO UN CONDOMINIO e pertanto non vi è un regolamento condominiale. Dunque, per la gestione delle parti comuni, si applicheranno le previsioni del codice civile in materia e del disciplinare generale sulle comunioni. NON RISULTANO INVECE ESSERCI PARTICOLARI DOTAZIONI CONDOMINIALI in favore del bene staggito.

Lo stato manutentivo e di conservazione dell'unità abitativa per intero è normale, tuttavia per le parti interne si trova in condizioni mediocri, specie per la parte di compendio immobiliare cui all'allegato fotografico Nr.2.

Per meglio intendere il lotto di cui sopra si rinvia al riepilogo non esaustivo della documentazione fotografica allegata alla relazione peritale resa dall'esperto estimatore Arch. Grazia Licenziati, che forma parte integrale e sostanziale del presente avviso di vendita (ALLEGATO pag. 46 e seg. *Quesito 2 Elaborato peritale*).

Piena proprietà unità immobiliare, sita nel Comune di Marano di Napoli Via Domenico Di Somma,44 censita in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 particella 682 sub. 6 natura A2 di 9 vani al piano 1-2-T in ditta al debitore esecutato (xxxxxxxxxxxxxx) proprietaria per quota pari all'intero; *confinante* a Nord con Vico cieco di Via Speranza, a Est con cortile comune avente particella 686, a Ovest con proprietà omissis e proprietà omissis (salvo altri)

DATI CATASTALI

In ordine all'identificazione catastale, *Quesito 3* dell'elaborato peritale pag. 70 e seg., l'esperto riferisce:

"... Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'immobile in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) catastalmente individuato come unica unità immobile ad uso abitativo articolato su due piani (1° piano e 2° piano) oltre cantinola pertinenziale ubicata al piano terra. Tuttavia, allo stato dei luoghi il bene staggito risulta, come già relazionato nel "quesito 2", frazionato in due distinte unità immobiliari (UNITA' 1 ed UNITA' 2) e la sua consistenza plano-volumetrica risulta alterata in seguito all'edificazione, senza titolo autorizzativo, di un terzo piano.

Al fine di procedere alla CORRETTA ED UNIVUCA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO la scrivente ritiene necessario fare per esso una ricostruzione catastale storica.

Partendo dall'atto di compravendita del 07.01.1981 per Notaio Giancarlo Laurini (v. all. n. 9) si rinviene che i coniugi omissis e omissis acquistano da omissis la piena ed assoluta proprietà della porzione di fabbricato sita in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma n. 26. Detto bene si sviluppa su 2 piani (piano terra e primo piano) ed è riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 3, sub 4 e sub 5. Per poter quindi procedere alla ricostruzione catastale del bene escusso, la scrivente ha dovuto acquisire le "BUSTE" Catastali dalle quali ha rinvenuto le VARIAZIONI PER FUSIONE ED ACCORPAMENTO dei sub oggetto del suddetto atto di compravendita e che hanno dato origine a parte dell'immobile oggetto del pignoramento. Infatti, da detta indagine si è acquisito quanto segue.

Il bene escusso, attuale SUB 6, deriva dalla fusione degli originari sub 4 e sub 5 e dalla successiva fusione di questi con il secondo piano edificato successivamente.

Infatti, con "Denuncia di Variazione" n. B379/1985, in cui veniva chiesto di apportare nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni per "fusione e sopraelevazione" delle unità distinte con p.lla 682, sub 4 e sub 5 del fg. 15 e dalla sopraelevazione del secondo piano, è derivata l'unità distinta al fg. 15, p.lla 682 (v. all. n. 3 - denuncia variazione) che, come si vedrà a seguire dalla sua storia catastale, corrisponde al bene pignorato sub 6. Dalle suddette "BUSTE" si evince ancora che il SUB 4 deriva dal frazionamento dell'originario sub 3 di maggior consistenza dando così origine al suddetto sub 4, composto da un solo vano ed ubicato al primo piano con accesso dalla prima porta sulla sinistra di chi sale la scalinata esterna del fabbricato e giunge al pianerottolo di smonto (ballatoio), ed al SUB 3 (di minor consistenza rispetto all'originario sub 3) anch'esso oggetto del suddetto atto di compravendita del 1981 ma non oggetto di pignoramento, ubicato al piano terra, avente categoria C/2 e confinante con proprietà stessa ditta (salvo altri), Vico Cieco di Via Speranza, proprietà omissis (salvo altri) e cortile comune. (v. all. n. 3) Ed ancora dalla "BUSTA" del SUB 5 si evince che detta unità deriva dal frazionamento dell'originario sub 2 di maggior consistenza che ha dato origine al suddetto sub 5 ed all'attuale SUB 2. (v. all. n. 3)

Il SUB 5 è composto da tre vani ubicati al primo piano e da un vano ubicato al piano terra (individuato nella planimetria catastale dell'epoca come "stalluccia").

Ai vani che occupano il primo piano si accede o dalla seconda porta sulla sinistra di chi sale la scalinata esterna del fabbricato che smonta su un ballatoio o dalla porta ubicata fronte il ballatoio di smonto.

Il vano al piano terra, invece, oggi adibito a deposito, è rappresentato graficamente nell'attuale planimetria catastale del bene escusso sub 6. Detta cantinola non è collegata direttamente agli altri vani costituenti il sub oggetto di pignoramento ed ha un accesso fronte strada esclusivamente da Vico Cieco di Via Speranza. Pertanto, alla luce di quanto rinvenuto, esso risulta essere una cantinola di pertinenza del sub 6 pignorato. Il SUB 2 (di minor consistenza rispetto all'originario sub 2) è invece composto da un unico vano ubicato al piano terra, avente categoria C/2 e confinante con proprietà stessa ditta (salvo altri), proprietà omissis (salvo altri), cortile comune ed il vano al piano terra del derivante sub 5. Si precisa che il frazionamento degli originari sub 2 e sub 3 di maggiore consistenza è avvenuto prima dell'inserimento dei derivati sub nell'impianto meccanografico. Individuati quindi il SUB 3, il SUB 4 ed il SUB 5, oggetto dell'atto di compravendita del 07.01.1981, si è proceduto ad estrarre visura storica del SUB 6 ed a recuperare la sua "BUSTA" catastale. Si è individuata, così, la nascita dell'attuale SUB 6 oggetto di pignoramento. In particolare, si è evinto che la sua attuale consistenza, così come rappresentata nella planimetria catastale e descritta nell'atto di provenienza del 16.12.2005 (atto con cui l'esecutata diviene piena ed esclusiva proprietaria del bene escusso) nasce dalla fusione del sub 4 con il sub 5 e dal successivo ampliamento dell'immobile in seguito all'edificazione del secondo piano. Detta opera di sopraelevazione è avvenuta certamente dopo l'atto di compravendita del 1981 e per la stessa, come di seguito si parlerà più dettagliatamente, è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

omissis

"DIFFORMITA' FORMALI"

Infatti, i dati catastali identificativi l'unità abitativa riportati nell'atto di pignoramento, nella sua nota di trascrizione, nella relazione notarile, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, e nell'atto di compravendita del 16.12.2005, con cui l'esecutata diviene proprietaria del bene escusso, risultano essere conformi a quelli riportati nella visura all'epoca della trascrizione del pignoramento nonché nella visura attuale. Pertanto, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione sono formalmente corretti per identificazione catastale oggettiva e soggettiva del bene, riportando dati che consentono la precisa, esatta ed univoca individuazione di esso." (Cfr. Elaborato peritale reso dall'esperto estimatore pag. 70 e seg.)

In ordine alla descrizione, all'identificazione catastale, ubicazione, caratteristiche della zona, difformità catastali e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Grazia Licenziati, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta al Quesito 6, pag. 96 e seg. riferisce:

"Epoca di Realizzazione dell'Immobile

Il bene staggito fa parte di un fabbricato attualmente costituito da 4 piani fuori terra (piano T, 1° piano, 2° piano e 3° piano). La sua attuale consistenza plano-volumetrica si è venuta a costituire negli anni. Infatti essa è il risultato di episodi di edificazione che si sono susseguiti in epoche diverse. In particolare, il PIANO TERRA ed il PRIMO PIANO, come attestato nella certificazione rilasciata dal Comune di Marano di Napoli – Ufficio Urbanistica (v. all. n. 17), sono stati realizzati ANTE 1920 come si evince dalla tavola 7 (Epoca di Costruzione degli Edifici) del Vigente P.R.G.

Il SECONDO PIANO, invece, è stato edificato successivamente ed in epoca non precisamente databile, ma sicuramente entro la data del 01.10.1983 in quanto la stessa opera è oggetto di DOMANDA di CONDONO in virtù della L. 47/85 – artt.31 e seguenti.

A testimonianza di ciò si riporta anche quanto segue. Con atto di provenienza del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco, l'esecutata omissis diviene piena proprietaria, tra l'altro, dei beni sub 4 e sub 5 (che come già detto sono stati accorpatis ed hanno poi dato origine a parte del bene pignorato) acquistando i diritti pari a 5/6 della piena proprietà dalla madre omissis e dal germano omissis. Nello stesso atto (nell'art. 5 – pag. 5) viene espressamente riportato che in ordine alla provenienza "... essa omissis ed il coniuge omissis acquistavano in regime di comunione legale dei beni dalla sig.ra omissis (giusto atto di compravendita del 07.01.1981 per Notaio Giancarlo Laurini) ..., il corpo di fabbrica in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma n. 26 all'epoca composto di piano terra e primo piano ed identificato catastalmente in epoca antecedente il con le p.lle 682 sub 3, sub 4 e sub 5 del fg. 15; che successivamente all'acquisto essi coniugi omissis e omissis ristrutturavano in assenza di licenza o concessione edilizia il predetto corpo di fabbrica realizzando anche un ulteriore piano (attuale secondo piano).".

Il **TERZO PIANO**, invece, è stato edificato successivamente la suddetta sopraelevazione del secondo piano ed anch'esso in un'epoca non precisamente databile.

Detto piano, come già precedentemente relazionato, è collegato a parte dell'appartamento ubicato al secondo piano e costituisce con esso l'UNITA' 1 derivante dal frazionamento del bene sub 6 oggetto di pignoramento in due distinte unità abitative (Unità 1 ed Unità 2).

Esso è attualmente occupato, senza alcun titolo, da omissis, fratello dell'esecutata, e come da lui stesso dichiarato in corso di accessi l'edificazione di detto piano fu realizzata nel 2006.

Per detta opera, come di seguito si relazionerà in maniera più dettagliata, non risulta presentata domanda di richiesta di titolo autorizzativo (Licenze o Concessioni Edilizia).

Estremi esatti del Provvedimento Autorizzativo

Dovendo ora esaminare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, la scrivente ha svolto i dovuti accertamenti presso l'ufficio Urbanistico- Edilizia Privata del Comune di Marano di Napoli – Ufficio Urbanistica. In tale sede si è accertato che il bene immobile escusso fa parte di un complesso edilizio a tipologia di civile abitazione di 4 piani fuori terra edificati, come descritto chiaramente nel paragrafo precedente, in epoche successive e per il quale risulta presentata solo Domanda di Condonò Edilizio in virtù della L. 47/85.

1) TITOLO AUTORIZZATIVO PER LA COSTRUZIONE DEL PIANO TERRA E DEL PRIMO PIANO

Come già esposto, il **PIANO TERRA** ed il **PRIMO PIANO** del fabbricato, cui appartiene l'immobile pignorato, sono stati edificati in epoca "ANTE 1920", PER LA LORO EDIFICAZIONE NON ANDAVA RICHIESTO TITOLO AUTORIZZATIVO. Infatti, solo con la legge n.1150 del 1942 veniva sancita l'obbligatorietà della licenza edilizia "per le nuove costruzioni, ampliamenti di quelle esistenti o modifica alla loro struttura o aspetto" in tutti i centri abitati ed anche nelle zone di espansione ma solo nei comuni compresi in appositi elenchi (Torino, Bologna, Catania, Palermo, Roma). Per le aree, invece, non comprese in tali elenchi ci si atteneva ai disposti del Codice Civile. Ed ancora, solo con l'entrata in vigore della legge n. 765 del 1 settembre 1967 si estese l'obbligatorietà della licenza edilizia all'intero territorio comunale di tutti i comuni Nazionali.

2) DOMANDA di CONDONO EDILIZIO (L. 47/85) - U.T.C. n. 2145

PER LA COSTRUZIONE DEL SECONDO PIANO

Come sopra relazionato, successivamente all'edificazione del piano terra e del primo piano, vennero eseguiti lavori di ristrutturazione che determinarono anche l'edificazione ex novo del secondo piano.

Tali interventi di ristrutturazione e di sopraelevazione vennero realizzati senza richiesta di titolo autorizzativo e pertanto, essendo stati ultimati entro la data del 01.10.1983, con l'entrata in vigore della Legge 47/85 fu presentata Domanda di Condonò Edilizio per sanare l'opera abusiva.

La scrivente ha infatti reperito, presso l'Ufficio competente del Comune di Marano di Napoli, DOMANDA di CONDONO EDILIZIO (L. 47/85), prot. n. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145, richiesta da omissis ad oggi ancora in corso di definizione. (v. all. n. 16)

ATTI RINVENUTI NELLA PRATICA di CONDONO

Dagli atti rinvenuti si evince che omissis, all'epoca proprietario insieme al coniuge omissis, presentava, presso il Comune di Marano di Napoli richiesta di Concessione in Sanatoria al fine di ristabilire la legittimità urbanistica del bene immobile.

In particolare nella pratica presente negli archivi dell'Ufficio competente si è rinvenuto:

- Modello 47/85 – B in cui viene descritto l'opera oggetto di sanatoria, l'anno di ultimazione delle opere da sanare (1981), attestazione di disponibilità dell'opera all'uso (abitabile alla data del 1° ottobre 1983), le caratteristiche generali del fabbricato, calcolo delle oblazioni;
- Modello 47/85 – C con indicazione delle oblazioni in base alla tipologia dell'abuso ed all'anno in cui l'abuso stesso è stato commesso;
- Modello 47/85 – R riportante l'ammontare complessivo delle oblazioni da corrispondere in riferimento al calcolo di esse relativo al Modello 47/85 B e 47/85 C;
- Dichiarazione stato dei lavori, nel quale omissis e omissis dichiarano, in forza di quanto previsto dall'art 35 della L. 47/85, lettera b) - 3° comma, che le opere di ristrutturazione delle opere in Marano alla Via Domenico di Somma n. 26, per le quali viene presentata Domanda di Sanatoria alla data della dichiarazione (21.04.1986) risultano ultimate e completate;
- Denuncia di Variazione Catastale n. B 379/1985 presentata al N.C.E.U. e con la quale omissis nella qualità di comproprietario chiede che per le unità urbane riportate al fg. 15, p.lla 682 sub 4 e sub 5 siano apportate nei relativi atti dell'Ufficio Catasto le dovute variazioni in seguito alle opere di fusione (uniti il 1° piano con il 2° piano) e di sopraelevazione (realizzazione del 2° piano);
- Perizia Giurata (integrata alla domanda in data 14.11.2005, prot. n. 024404) a nome dell'Ing. Antonio D'Andrea, in cui lo stesso professionista descrive il tipo di abuso "consistente nella realizzazione di un ampliamento di superficie e di volume del fabbricato sito in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma 26" e riporta gli aspetti tecnici dell'opera relativi all'areazione ed alla luce, all'impianto idrico, ai servizi igienici, alle distanze sanitarie, all'isolamento acustico e termico, alle strutture portanti (tipologia e materiali) ed all'impianto elettrico a norma della L. 46/90;
- Certificato di idoneità statica (integrato alla domanda in data 14.11.2005, prot. n. 024404) a nome dell'Ing. Antonio D'Andrea, in cui lo stesso relaziona circa la consistenza del fabbricato, la struttura del fabbricato stesso, le caratteristiche dei materiali impiegati, le verifiche tecniche effettuate, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del terreno di fondazione, e conclude certificando l'idoneità statica del fabbricato di cui trattasi, agli effetti delle disposizioni contenute nella L. 47/85 del 28.02.1985 e successive modifiche, nonché dei D.M. 15.05.1985 e 20.09.1985;
- Grafico di rilievo contenente stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico, piante, sezioni e prospetti;
- Documentazione fotografica del bene oggetto di Domanda di Sanatoria
- Planimetria catastale (agli atti del Catasto in data 17.09.1985) e visura catastale (integrata alla domanda in data 14.11.2005, prot. n. 024404).

STATO PROCEDURA

Come attestato dall'Ufficio Sezione Urbanistica del Comune di Marano (v. all. n. 17), la Domanda di Condono Edilizio L. 47/85, prot. n. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145, presentata dal richiedente Iorio Crescenzo, È ANCORA IN CORSO di DEFINIZIONE.

Tuttavia, in riferimento alla zona del P.R.G. in cui ricade in bene oggetto di Sanatoria (zona B/1 – Zona Omogenea di Ristrutturazione) ed al tipo di abuso, NON VI SONO MOTIVI OSTATIVI PERCHE' NON VENGA RILASCIATO PARERE FAVOREVOLE AL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA. In più, come sempre riportato nella certificazione del Comune di Marano (v. all. n. 17) la zona in cui ricade il bene oggetto di Domanda di Condono NON E' SOGGETTA AD ALCUN VINCOLO e pertanto il rilascio della sanatoria non è subordinato nemmeno all'espressione di pareri di alcuna autorità preposta alla tutela dei vincoli.

COSTI di SANATORIA GIÀ CORRISPOSTI E DA CORRISPONDERE

Relativamente ai costi sostenuti per la Pratica di Domanda di Condono risultano pagate le OBLAZIONI per una somma complessiva di € 3.986,01 per mezzo di n. 3 versamenti eseguiti su c/c n. 255.000 intestato ad Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio e così corrisposti:

- Versamento n. 717 del 03.09.1986 di € 306.000 pari ad € 158,04
- Versamento n. 718 del 03.09.1986 di € 212.000 pari ad € 109,49
- Versamento n. 0154/0011 del 21.11.2005 di € 3.718,48

Tuttavia, al momento della definizione della pratica DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI altri costi relativi agli ONERI di COSTRUZIONE ed ONERI di URBANIZZAZIONE (Oneri Concessori) oltre le dovute SANZIONI. Questi possono essere stimati nella misura di € 5.000,00 ed andranno detratti al valore di mercato, così come calcolato più avanti, per definire il più probabile valore di base d'asta del bene escusso.

omissis ...

SANABILITA' DEL BENE

Dovendo esaminare la possibilità di procedere alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico si considera quanto segue. Considerato che l'intervento di sopraelevazione del terzo piano è un'opera abusiva realizzata nel 2006, e quindi non ultimata entro la data del 31.03.2003, ESSA NON PUÒ ESSERE SOGGETTA A SANATORIA in riferimento all'art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003. Pertanto, per la legittimità urbanistica del bene, detto intervento di sopraelevazione va rimosso con l'abbattimento.

COSTI PER IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE

Come già detto, l'opera di sopraelevazione, che si è venuta a determinare mediante la costruzione del terzo piano, essendo stata realizzata senza titolo abilitativo (ex ante) e non risultando oggetto di domanda di sanatoria (ex post) per essa va previsto l'abbattimento.

Dovendo procedere alla quantificazione dei costi che l'aggiudicatario del bene dovrà sostenere per l'intervento di demolizione, la scrivente, considerata la superficie totale dell'opera e la sua volumetria, ritiene che i costi possano essere stimati pari a circa € 30.000,00.

Detto costo verrà detratto al valore di mercato che di seguito sarà calcolato al fine di determinare il più probabile valore di base d'asta.

omissis ...

CERTIFICATO di AGIBILITA'

Fondamentale rilevare che, relativamente alla regolarità dell'immobile alle norme urbanistico-edilizie, in seguito agli avvenuti accessi, si è evinto che allo stato dei luoghi l'immobile ha subito altre alterazioni plano-volumetriche, in difformità con la legge urbanistica, rispetto a quanto rappresentato e dichiarato nella Domanda di Condono e che quindi non risulta perfettamente conforme a quanto riportato nei grafici allegati alla domanda.

In particolare, al di là degli interventi di minore importanza (v. punti 1), 2), 3) e 4) delle "differenze sostanziali") che sono stati eseguiti all'interno dell'immobile escusso e che non hanno variato la sua consistenza in riferimento alle superfici ed ai volumi, le altre due differenze individuate e sopra descritte (v. punto 5) e 6) delle "differenze sostanziali") hanno alterato la consistenza plano-volumetrica del bene e pertanto per definire la stessa Domanda di Condono lasciata ancora sospesa è necessario come già detto rimuovere tutte le opere abusive rinvenute (realizzazione del 3° piano e frazionamento del bene pignorato in due unità abitative). Pertanto, alla luce di quanto fin qui esposto ed in risposta con quanto richiesto alla scrivente, circa la verifica di un'eventuale possibilità ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, ovvero che l'immobile pignorato si trovi nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della L. 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5° del DPR del 06.06.2001 n. 380, si attesta che l'unità staggita è possibile di sanatoria definendo la Domanda di Condono già presentata, previo ripristino dello stato dei luoghi a quanto richiesto e rappresentato nei grafici allegati alla domanda di sanatoria, previa integrazione della stessa con documentazione aggiornata e pagamento di sanzioni ed oneri concessori insoluti.

Allo stato attuale il bene staggito sub 6 non è dotato di certificato di abitabilità e/o agibilità in quanto il bene non risulta ancora conforme alle autorizzazioni amministrative dal momento che la domanda di sanatoria ancora non è stata definita. Di conseguenza, solo ad ottenimento della Sanatoria, sarà possibile il rilascio del Certificato di Agibilità, che oggi manca. Infatti, il primo presupposto per il rilascio dello stesso è proprio l'esistenza di un titolo abilitativo, che nel caso specifico si traduce nel rilascio della Sanatoria.

STRUMENTO URBANISTICO - P.R.G. (v. all. n. 17)

Il Comune di Marano di Napoli è dotato di nuovo Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1-576 del 29.11.2008. Come si evince dal P.R.G. il fabbricato cui appartiene il bene staggito ricade in un'area riportata nel piano di "Zonizzazione" come zona "B/1" ossia **Zona Omogenea di Ristrutturazione**, ossia "zona residenziale edificata satura" e regolamentata dall'art. 20 delle Norme di Attuazione. L'immobile, adibito ad uso abitativo, è censito come abitazione di tipo civile (A/2), di conseguenza la sua destinazione d'uso risulta compatibile con quanto individuato dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea. Il bene ricade in un'area urbana non sottoposta a vincolo paesaggistico - ambientale ai sensi della L. 1497/39 e dell'art 136 del D. Lgs. n. 42/2004.

Ed ancora l'area è libera da ogni ulteriore vincolo rientrante nell'ambito dei Beni Culturali ed Architettonici, etnoantropologici e di tipo idrogeologico (rischio frane, idraulico, ecc.), non ricade inoltre su aree demaniali od appartenenti al patrimonio indisponibile di ente pubblico. Inoltre, lo stesso immobile non è sottoposto a vincolo storico-artistico (ex L. 1089/39), così come non è soggetto a vincolo di inalienabilità o di indivisibilità, né a vincolo alberghiero. In merito agli istituti censu, livello ed uso civico, relativamente all'area su cui insiste il fabbricato riportato al fg. 15 - p.la 682, non esiste la sussistenza di tali istituti, né l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi.

(Cfr. Elaborato peritale reso dall'esperto Allegato grafico differenze tra stato dei luoghi e autorizzato pag. 96, e seg.)

In ordine alla regolarità edilizia-urbanistica e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Grazia Licenziati, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.



PROVENIENZA

L' unità immobiliare è pervenuta ai soggetti pignorati omissis

In forza dei seguenti Atti e Fatti:

In risposta al Quesito 5 l'esperto estimatore riferisce:

La scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa, nonché, come da incarico, copia conforme dell'atto inter vivos a carattere traslativo in favore della parte debitrice eseguita.

E così, in ordine alla provenienza relativa al bene pignorato, si attesta quanto segue:

- **atto di compravendita** (v. all. n. 6) per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco del 16.12.2005 (rep. n. 32756, racc. n. 5558), trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314, con il quale omissis, coniugata in regime di separazione dei beni, acquista dalla madre omissis i diritti indivisi pari a 4/6 e dal germano omissis i diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà del corpo di fabbrica in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) costituito da 3 piani fuori terra (piano T, piano 1° e piano 2°) e servito da una scala esterna che collega il piano terra al primo e da una scala interna che collega il primo ed il secondo piano con accesso da detta Via Domenico di Somma mediante cortile comune.

In particolare la quota di comproprietà pari a 5/6, così come riportata nell'atto, riguarda precisamente:

1) **corpo di fabbrica** costituito da una **cantinola** al piano terra della consistenza catastale di mq. 21 e da un **appartamento** sviluppatosi su due livelli (1° piano e 2° piano) della consistenza catastale di 8,5 vani.

La cantinola confina con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà omissis, salvo altri ed è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 15, p.lla 682, sub 3, Via Di Somma Domenico n. 26, piano T, cat. C/2, cl. 3, mq. 21, R.C. 83,51.

L'appartamento confina con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà omissis, salvo altri ed è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 15, p.lla 682, Via Di Somma Domenico n. 26, piano 1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 8,5, R.C. 377,53.

La vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in specie quelli proporzionali sulle parti comuni del complesso di cui quanto venduto è porzione. L'acquirente omissis, già comproprietaria in ragione di 1/6 dei beni in oggetto, con detto atto di compravendita, viene immesse nel PIENO ED ESCLUSIVO POSSESSO.

L'esperto estimatore, **a pag. 91 in risposta al Quesito 5** dell'elaborato reso riferisce, come già dettagliatamente relazionato, che **la cantinola oggetto di detto atto di compravendita distinta dal sub 3 NON È OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE.**

Inoltre, l'appartamento nel suddetto atto di compravendita non è individuato da alcun sub in quanto i dati identificativi catastali completi di sub sono stati inseriti agli atti del Catasto solo dal 03.09.2010, ovvero in data successiva alla stipula del contratto.

Tuttavia, però, i dati riportati nell'atto di compravendita pur mancando dell'identificativo catastale del sub individuano in maniera univoca il bene staggito in considerazione del fatto che essi risultano far parte della storia catastale dello stesso bene. (v. all. n. 2 - visura storica sub6)

- **successione legittima** (v. all. n.7) di omissis deceduto in data 28.11.1987 lasciando quali eredi il coniuge omissis ed i figli omissis e omissis.

Detta Dichiarazione di Successione è stata presentata presso l'Ufficio dei RR. II. di Napoli in data 29.03.2000, registrata al n. 2262 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli2 in data 20.04.2001 ai nn14796/11068.



Con detta dichiarazione di successione sono stati dichiarati, fra gli altri immobili, i diritti pari ad un mezzo (essendo il de cuius coniugato in regime di comunione dei beni) quindi pari ai 3/6 della piena proprietà dell'appartamento sito in Marano di Napoli alla Via D. Di Somma n. 26, piano 1 – 2, e censito al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, vani 8,5.

In riferimento a detta Successione viene richiesta la trascrizione contro l'eredità del defunto omissis i cui beni, tra cui quello sopra riportato, sono devoluti in virtù di legge nel modo seguente:

- 1/6 al coniuge omissis (che lo accresce al suo personale diritto pari a 3/6
- 1/6 al figlio omissis
- 1/6 alla figlia omissis

Risulta poi successivamente trascritta, ai sensi dell'art. 2648 c.c., presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73361/40313, l'ACCETTAZIONE TACITA di EREDITA' del de cuius in forza del contratto di compravendita a rogito del Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco del 16.12.2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314.

- **successione legittima** (v. all. n. 8) di omissis deceduto il [REDACTED] lasciando quali eredi il coniuge omissis ed i figli omissis e omissis. La dichiarazione di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data 22.11.2005, registrata al n. 3621 del vol. 4613/5 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli2 in data 28.08.2009 ai nn. 53842/39783.

- **atto di compravendita** (v. all. n. 9) per Notaio Giancarlo Laurini del 07.01.1981 (rep. n. 24068, racc. n. 3712), trascrizione. presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli in data 24.01.1981 ai nn. 1724/1464, con il quale i coniugi omissis e omissis acquistano da omissis la piena ed assoluta proprietà della porzione di fabbricato sito in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma n. 26, ubicato al piano terra e primo piano, di vani 8 e con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione.

Il tutto confinate con cortile condominiale, proprietà [REDACTED] e proprietà omissis salvo altri e riportato al N.C.E.U. di Napoli al fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2 – sub 4, cat. A/5 e sub 5, cat. A/4

CONSISTENZA CATASTALE

Dall'analisi degli atti di cui alla Domanda di Condono, in riferimento anche alla storia catastale del bene escusso già esposta nel "quesito 3" e nella "SEZIONE A" al paragrafo "storia catastale del bene pignorato", si evince che l'attuale consistenza del bene staggito sub 6 deriva dalla fusione degli originari sub 4 e sub 5 e dall'accorpamento ad essi del secondo piano edificato successivamente il tutto oggetto di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Come già relazionato, il bene escusso è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita (v. all. n. 6) per Notaio Nicoletta Pezzullo del 16.12.2005 (rep. n. 32756, racc. n. 5558) con il quale omissis, coniugata in regime di separazione dei beni, acquista dalla madre omissis i diritti indivisi pari a 4/6 e dal germano omissis i diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà del corpo di fabbrica in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) costituita da 3 piani fuori terra (piano 1°, piano 2° e cantinola al piano terra).

In particolare l'unità immobiliare oggetto della compravendita viene individuata nel corpo di detto atto solo con i dati catastali identificativi del foglio e della particella, mentre manca l'identificativo del sub (fg.15, p.lla 682).

Infatti, all'epoca della stipula del contratto notarile al bene non era ancora stato assegnato il sub.

Solo in seguito, con VARIAZIONE PER MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA del 25.02.2010 (prot. n. NA0169553 ed in atti dalla stessa data) venne non solo inserita al N.C.E.U. del Comune di Marano la planimetria rappresentante l'effettivo stato dei luoghi dell'immobile all'epoca, ma venne anche assegnato all'immobile stesso l'identificativo catastale del sub.



Da tale data l'appartamento acquistato dall'esecutata veniva riportato al N.C.E.U. come segue: fg. 15, p.lla 682, sub 6, cat. A/4, cl. 3, vani 8,5, R.C. € 377,53 – Via Domenico Di Somma n.26, piano 1-2-T

Successivamente, in data 03.09.2010, vi fu ulteriore VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO CLASSAMENTO e l'immobile subì ulteriore aggiornamento dei dati catastali che corrispondono ai dati che si rinvennero nella visura catastale attuale e precisamente: fg. 15, p.lla 682, sub 6, cat. A/2, cl. 5, vani 9, R.C. € 650,74 – Via Domenico Di Somma n.26, piano 1-2-T – in ditta a omissis (proprietà 1000/1000)

Di conseguenza, alla luce di quanto fin qui relazionato, si attesta che vi è una piena corrispondenza tra i dati identificativi catastali del bene pignorato riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione (foglio 15, particella 682, sub 6 (ex p.lla 682), i dati identificativi riportati nell'atto di provenienza del 16.12.2005 relativi all'appartamento che l'esecutata acquista (foglio 15, particella 682) e i dati identificativi catastali attuali dello stesso immobile, che in seguito ad un susseguirsi di "variazioni" sono stati individuati nella loro completezza di foglio, particella e sub (foglio 15, particella 682, sub 6).

Infatti, anche se nell'atto di provenienza, con cui l'esecutata diviene piena proprietaria del bene pignorato, l'immobile è individuato solo dal foglio e dalla particella, in quanto i dati identificativi catastali completi di sub sono stati, come detto, inseriti agli atti del Catasto solo dal 03.09.2010, ovvero in data successiva alla stipula del contratto, detti dati individuano comunque in maniera univoca il bene staggito in considerazione del fatto che essi risultano far parte della storia catastale dello stesso bene. (v. all. n. 2 - visura storica sub6)

REGIME PATRIMONIALE

L'esecutata omissis è coniugata dal 27.05.2004 con omissis e gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, 2° comma del c.c. (v. all. n. 18) Pertanto, l'azione esecutiva rivolta contro la sola esecutata per la piena proprietà è conforme in riferimento al regime patrimoniale della stessa, che risulta così unica ed esclusiva proprietaria del bene staggito.

COMPROPRIETA' ed ESISTENZA di DIRITTI di USUFRUTTO

L'esecutata omissis, coniugato dal 27.05.2004 in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco, possiede la piena ed esclusiva proprietà per la quota pari ad 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento. Pertanto, su detto bene non vi sono né situazioni di comproprietà né riserve di usufrutto.

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile in esame è **privo di qualsivoglia vincolo** (storico, artistico, paesaggistico, alberghiero d'inalienabilità, di diritti demaniali e usi civici)

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In particolare, vengono indicati:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali; NO
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; NO
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; NO

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **NO**

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. **NO**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie; **SI**

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; **SI**

3) Difformità urbanistico - edilizie **SI**;

4) Difformità Catastali **SI**.

I beni oggetto di pignoramento e stima, non ricadono su suolo demaniale.

Dalle verifiche eseguite, non si riscontra la presenza di pesi ed altri oneri (*censo, livello o uso civico*) (Cfr. *Elaborato Peritale pag.90 e seg.*)

Sul cespite pignorato gravano alcune formalità pregiudizievoli (*Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.*), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dall'esperto, che dovranno essere regolate al momento della vendita:

non risultano alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità diritti reali (*quali usufrutto, superficie, enfiteusi*) e personali (*uso, abitazione, assegnazione*) a favore di terzi;

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** relative ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti sia il **soggetto esecutato** che l'**immobile pignorati**, effettuate nel periodo ultraventennale precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 24.02.2016, attestano che l'unità immobiliare sub 6 risulta gravata dalle seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI PER IMMOBILE (v. all. n. 10)
(periodo ispezzionato dal 01.01.1920 al 16.03.2021)

1) – *iscrizione di ipoteca volontaria in data 12.04.2000 ai nn. 12346/2366 in favore di Credito Italiano spa e contro omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 8/12), omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 2/12) e omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 2/12), derivante da concessione a garanzia di mutuo ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare escussa sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, senza sub, vani 8,5*

Successivamente venne iscritta domanda di annotazione – cancellazione totale in data 06.10.2006 ai nn. 72895/9058 in favore di Credito Italiano spa e contro omissis, omissis e omissis, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Veniva quindi annotata la TOTALE CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA del 12.04.2000 n. 2366

2) – *trascrizione a favore atto per causa di morte – certificato di denunciata successione in data 20.04.2001 ai nn. 14796/11068 in favore di omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000), omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000) e omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000) e contro omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di*

500/1000) in virtù di atto amministrativo dell'Ufficio del Registro del 29.03.2000 ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al: fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2; fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

3) – trascrizione a favore atto per causa di morte – accettazione tacita eredità in data 23.12.2005 ai nn. 73361/40313 in favore di omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6), omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e contro omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/2) in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al: fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2; fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

4) – trascrizione a favore atto tra vivi – compravendita in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314 in favore di omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 5/6), e contro omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 4/6) e omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari a 5/6 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al: fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2; fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

5) – iscrizione contro ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 23.12.2005 ai nn. 73363/25382 in favore della Banca Intesa spa e contro omissis in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco con cui venivano concessi in garanzia del presente mutuo la piena proprietà delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al: fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2; fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T. e di cui omissis, coniugata in separazione dei beni, ne risulta unica e piena proprietaria.

6) – trascrizione a favore atto per causa di morte – certificato di denunciata successione in data 28.08.2009 ai nn. 53842/39783 in favore di omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6), omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e contro omissis (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/2) in virtù di atto amministrativo dell'Ufficio del Registro di Napoli del 22.11.2005 ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al: fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5; fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21.

7) – iscrizione di ipoteca volontaria – concessione a garanzia di cambiali in data 11.11.2011 ai nn. 45868/7052 in favore di omissis e contro omissis derivante da concessione a garanzia di cambiali, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 07.11.2011 per Notaio Palermi Concetta ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare escussa sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9 il cui identificativo dell'immobile nella formalità precedente risultava fg. 15, p.lla 686 senza indicazione di sub;

8) - trascrizione atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare in data 08.04.2015 ai nn. 12117/9733 in favore di omissis e contro omissis in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 21.03.2015 ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare staggita sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1-2 e T e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9, di piena proprietà di omissis coniugata in regime di separazione dei beni.

Tuttavia, per tale procedura, recante R.G. 159/2015, con sentenza del G.E. Dott.ssa Lojodice, venne dichiarata l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione del processo esecutivo.



Resta che non si è ancora provveduto alla cancellazione della trascrizione del pignoramento.

9) - *trascrizione atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare in data 24.02.2016 ai nn. 7570/5884 in favore di omissis e contro omissis in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 08.01.2016 ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare staggita sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1-2 e T e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9, di piena proprietà di omissis coniugata in regime di separazione dei beni.*

Il tutto come pervenuto all'esecutata con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dall'Arch. Grazia Licenziati depositata in atti che forma parte integrante del presente avviso di vendita.

SPESE di GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

In ordine alla gestione condominiale nulla rileva giacché non sussiste condominio

STATO di OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è occupato dagli esecutati, di recente, tuttavia, una delle unità immobiliari, ovvero quella descritta dall'esperto estimatore come *Unità 2* è disabitata.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta ribassato (5* ribasso) al netto delle riduzioni proposte dall'esperto, come rappresentate nel suo elaborato (*vedasi pagg. da 149 a 152*), è fissato **in euro 71.192,00** (*dicesi settantunomilacentonovantadue/00 euro Cfr. Elaborato peritale in atti*). *L'offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in euro 53.394,00* (*dicesi cinquantatremilatrecentonovantaquattro/00euro*).



**MODALITA' di SVOLGIMENTO DELLA VENDITA
TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE di ACQUISTO**

Le offerte di acquisto devono essere depositate in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) **entro e non oltre il giorno 13 novembre 2024 ore 12:00** presso lo Studio Castaldo Dottori Commercialisti Associati & Partners, in Casoria Via Eleonora Pimental Fonseca, 10. Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare *ex art.579 C.p.c.*

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima, deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:
 - a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente;
 - a2) se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;
 - a4) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso la Cancelleria della sezione esecuzioni/presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nell'ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese (queste ultime nella misura indicata dal delegato), in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nell'ordinanza di vendita in giorni centoventi dall'aggiudicazione – senza alcuna sospensione feriale-;
- f) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (*fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice*), con la relativa documentazione asseverativa;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- h) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a " *Tribunale Napoli Nord Procedura esecutiva n. 89/2016 R.G.E.*", con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

In alternativa all'assegno circolare, la prestazione della cauzione può aver luogo mediante fideiussione autonoma all'ordine del professionista delegato per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, irrevocabile e a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrice o intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che siano sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione, con necessità in tal caso di deposito: di copia della fideiussione rilasciata; di documentazione attestante la natura del soggetto rilasciante la fideiussione e la sottoposizione dello stesso a revisione contabile da parte di società di revisione. All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente. All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato, o chi per lui, ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (*che può essere persona diversa dall'offerente*); il nominativo del G.E.; il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte, ex art. 572 C.p.c., avverrà a cura del professionista delegato, il **giorno 14/11/2024 alle ore 16,00** alla presenza degli offerenti, presso lo Studio Castaldo Dottori Commercialisti Associati & Partners, in Casoria Via Eleonora Pimental Fonseca, 10. All'uopo s'invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572, comma 1, C.p.c. in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (*come sopra determinata*) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Qualora siano validamente formulate più offerte, d'importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita, si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di **euro 3.000,00**.

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia d'importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (*come sopra determinata*) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia d'importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia d'importo pari o superiore all'offerta minima (*come sopra determinata*) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo.

In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore.

In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta in data o ora anteriore. Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore all'offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto. L'offerta è irrevocabile, ex art. 571, comma 3, C.p.c. salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

CONDIZIONI GENERALI di VENDITA DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (*eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo*). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento d'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. Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

MODALITA' di VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art.585, terzo comma, C.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (*ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata*) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (*istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D. Lgs. 385/1993*), ai sensi dell'art.41 del D. Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (*che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge*) deve versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (*ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario*

nell'offerta presentata), consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (*ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata*) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 C.p.c. In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (*ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita*), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura ovvero all'ordine del professionista delegato. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (*trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato*) cederanno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa per opera di quest'ultimo.

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.



PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà, ex art.490, *primo comma, C.p.c.*, come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015 a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, ovvero:

- a) inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";*
- b) per estratto, sul quotidiano "IL Mattino di Napoli", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;*
- c) per intero, sul sito internet www.asteannunci.it; e i principali siti internet immobiliari privati, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;*
- d) a mezzo riproduzione in volantini a uso della pubblicità commerciale, a cura di EDICOM SERVIZI S.r.l., inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita e in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.*

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo esecutivo. Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, *Dott. Ferdinando Castaldo*, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio "CASTALDO Dottori Commercialisti Associati & Partners" sito in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca civico 10, oppure all'utenza telefonica n. *081/5404454*, nei giorni da lunedì a venerdì ore 17,00 - 19,15

Casoria li, 15.07.2024

IL Professionista Delegato
dott. Ferdinando Castaldo

