

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 159/2022 - G.E. dr.ssa Maria Ludovica Russo

**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, posta elettronica: [studiobonagura@libero.it](mailto:studiobonagura@libero.it), professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe promossa da Siena NPL 2018 s.r.l. contro (*omissis*), vista l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita depositata in data 27/02/2024 dal Giudice dell'Esecuzione,

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita del cespite pignorato 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 presente nella scheda dettagliata del 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 10/06/2024.**

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 indicativa 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 ad un decimo 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 (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.159/2022"**;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata 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 "pagamento bolli digitali", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Nei soli 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](mailto: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 Inlinea 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 sarà trattenuta in caso di mancato versamento 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 10% del prezzo offerto.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

9. La **deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato, presso il suddetto studio, il giorno 11/06/2024 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 13/06/2024.**

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 conto corrente intestato alla "procedura esecutiva rge 159/2022 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 159/2022 Tribunale Napoli – dr. Salvatore Bonagura", direttamente al

professionista delegato, unitamente alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità (nella misura, indicativa, del 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla diversa 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 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 in bollo.

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 UNICO:** Piena proprietà della quota intera del complesso a destinazione industriale sito in Napoli, con accesso dalla via Sannio n. 33, n.33/A e n.35, composto da capannone e uffici (Sez. MER, foglio 6, p.lla 65, sub 1, graffato p.lla 68, sub 101) su tre livelli fuori terra (terra, primo e secondo), lastrico solare, corte pertinenziale con locali deposito, oltre adiacente magazzino (Sez. MER foglio 6 p.lla 68 sub 102) su un unico livello, posto al piano terra, con accesso sia da via Calabria n. 14 che dal viale privato che si diparte via Sannio, al civ. n. 31/bis, con antistante corte e tettoie, il tutto per una superficie commerciale lorda di mq. 3.420,00.

Cespiti riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con gli estremi seguenti: Sezione MER, Foglio 6, p.lla 65 sub 1 graffata a p.lla 68, sub 101, categoria D/1, rendita euro 23.292,21, nonché Sezione MER, Foglio 6, p.lla 154 sub 102, cat. C/2, rendita euro 2.212,24.

Confini: il compendio confina, nell'intera consistenza, a nord con via Sannio, a sud con p.lle NCT 46 e 48, ad est con viale privato del civ. 31-bis di via Sannio e corte adiacente alla p.lla NCT 46, ad ovest con via Calabria e p.lle NCT 159 e 141.

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

Il compendio è pervenuto alla società esecutata mediante i seguenti distinti titoli:

- atto di compravendita per notaio Salvatore Laurenza del 15/12/1971, rep. 11784, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 3 il 10/01/1972 ai nn.1415/1101;
- atto di compravendita per notaio Angelo Tirone del 15/03/1983, rep. 22018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 26/03/1983 ai nn.7120/5570;
- atto di compravendita per notaio Francesco Russo Krauss del 16/07/1999, rep. 14686, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 20/07/1999 ai nn.16678/10249.

<b>Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:</b>	<b>euro 2.000.000,00;</b>
Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.	<b>euro 1.500.000,00;</b>
Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti	<b>euro 20.000,00.</b>

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è parzialmente occupata da società terza in virtù di contratto di locazione transitorio di durata annuale stipulato con la custodia, con clausola risolutiva espressa in caso di aggiudicazione e conseguente vendita.

**Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, arch. Erminia Sicignano, al cui elaborato peritale si fa rinvio per ogni ulteriore dettaglio, riguardo alla conformazione originaria del locale capannone su tre livelli, in seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Napoli, l'Ufficio ha attestato che è stata rilasciata licenza edilizia n.73/1979 di cui alla pratica edilizia n.390/1978 e che vi è pratica di abitabilità n.3/82. Agli atti della pratica di abitabilità si sono rinvenuti grafici vistati con parere favorevole della commissione edilizia, in cui vengono rappresentate le sistemazioni del piano terra, del

primo e del secondo piano ed autorizzazione del 29/07/1983, per l'uso comportante la presenza di persone nel fabbricato ad uso industriale.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, l'Ufficio ha attestato che non vi sono fascicoli di contenziosi amministrativi riguardanti il compendio pignorato. In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, l'Ufficio ha attestato che per il compendio pignorato sono state rinvenute pratiche di condono n.4113/8/86 e n. 10992/95 per abusi alla Via Sannio e pratiche n. 18644/95 e n. 2145/1/85, per abusi alla Via E. Gianturco n. 53, per le quali risultano rilasciate dal Comune di Napoli, Disposizioni Dirigenziali n. 1554/2006, n. 1727/2006 e n. 304/99. In dettaglio:

#### PRATICA n.4113/8/86

In data 28/02/2006 prot. 9.268/P.S. Disposizione Dirigenziale n. 1554, si rilascia concessione edilizia in sanatoria per opere consistenti in: realizzazione di nuovi volumi all'interno di un edificio industriale; ampliamento al primo piano per una superficie di mq 64,60 per un volume di mc 210,00; ampliamento al 2° piano per una superficie di mq 52,40 e per una volumetria di mc 170,50. Agli atti di tale pratica fornita dal servizio condono (non completa nella documentazione grafica) si sono rinvenuti esclusivamente n.2 grafici, uno rappresentante la sistemazione del piano terra ed uno rappresentante la sistemazione del primo piano.

#### PRATICA n. 10992/95

In data 04/07/2006 prot. 9.797/P.S. Disposizione Dirigenziale n. 1727, si rilascia concessione edilizia in sanatoria per opere consistenti in: 1) demolizione di porzioni di edifici esistenti; 2) ampliamento della superficie utile tramite la realizzazione di nuovi locali ad uso deposito e uffici, nonché la realizzazione di un soppalco uso deposito, il tutto per mq 115,80, come riportato alle lettere A, D ed E del grafico allegato alla concessione edilizia; realizzazione di due tettoie al piano terra per complessivi mq 88,00 come riportato nel grafico di concessione alle lettere B e C; 3) al secondo piano ampliamento della superficie utile tramite la realizzazione di due vani uso deposito per mq 51,70. La volumetria complessiva delle opere descritte è di mc 650,00.

Agli atti di tale pratica fornita dal servizio condono (non completa nella documentazione grafica) sono state fornite scansioni di grafici non leggibili.

#### PRATICHE n. 18644/95 n. 2145/1/85

In data 22/12/1999 prot. 3329 Disposizione Dirigenziale n. 304/99, si rilascia concessione edilizia in sanatoria per opere costituite da: Capannone industriale a

struttura in acciaio con copertura in lamiera metalliche semicircolari occupante una superficie di mq 635,00; corpo di fabbrica composto da n.8 unità destinate ad uffici connessi all'attività principale ed occupanti una superficie (compresi servizi e disimpegni) di mq 330,58; adiacente tettoia in ferro e copertura in lamiera coibentate destinate a parcheggio auto del complesso, occupante una superficie di mq 99,00.

Agli atti di tale pratica fornita dal servizio condono (non completa nella documentazione grafica) si sono rinvenuti grafici di rilievo di integrazione alla pratica 2145/85.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alle Disposizioni Dirigenziali, si riscontrano le seguenti difformità:

LOCALE CAPANNONE SU TRE LIVELLI – UFFICI – CORTE (MER/6/65/-MER/6/68/101)

LOCALE MAGAZZINO AL PIANO TERRA E CORTE (MER/6/154/102)

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Fusione tra i sub 101 e 102;
- 3) Realizzazione di volumi su aree di corte;
- 4) Realizzazione di tettoie
- 5) Realizzazione di volumi su aree di corte.

Riguardo alle difformità rinvenute, va evidenziato che per quanto le difformità al punto 1) diversa distribuzione e 2) fusione, rientrano in opere sanabili mediante accertamento di conformità, allo stato non è possibile sanare tali difformità per la presenza delle ulteriori opere realizzate senza titolo, di cui ai punti 3) – 4) – 5). Sarà dunque possibile presentare per i punti 1) e 2) accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno ad euro 4.500,00, previa acquisizione del preventivo parere degli uffici tecnici e previa rimozione delle opere indicate ai punti 3) – 4) – 5), che si valutano in questa sede, al solo fine di rendere edotto l'aggiudicatario circa l'esistenza di difformità da sanare ed al fine di valutare l'incidenza del costo che andrà decurtato dal valore finale della stima, incidano per un costo forfettario pari ad euro 50.000,00.

Va evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto non è possibile datare gli abusi, mancando notizie di reato e/o documentazioni puntuali. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il

potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego dell'istanza.

**Oneri condominiali e altri aspetti di rilievo da segnalare:**

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un fabbricato a se stante per il quale non è costituito condominio.

**Precisazione in merito al regime fiscale della vendita:**

Con riferimento alle spese conseguenti al trasferimento dei beni, è necessario chiarire che il regime fiscale dei diritti immobiliari in vendita, in virtù della natura giuridica del debitore esecutato, è soggetto ad opzione di assoggettamento ad IVA, da parte del cedente, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972. Conseguentemente, in caso di esercizio della predetta opzione da parte della società esecutata, essa emetterà fattura con esposizione dell'IVA al 22%, se l'aggiudicatario risulterà essere persona fisica non soggetto passivo IVA, o senza esposizione dell'IVA, in regime di inversione contabile, se l'aggiudicatario risulterà essere soggetto passivo IVA. La misura effettiva del fondo spese è, quindi, connessa alla verifica del regime di tassazione concretamente applicabile al trasferimento, la quale potrà dare luogo ad una differente quantificazione dell'importo necessario.

**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.

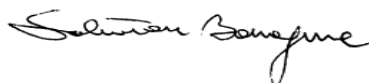
Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/5518985).

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 ai recapiti indicati in

intestazione. 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 marzo 2024

Il professionista delegato

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Selim Benayme". The signature is written in a cursive style with a prominent loop at the end.