



ROMA tel. 06.3770.8493  
MILANO tel. 02.7570958  
NAPOLI tel. 0812473309  
LECCE tel. 0832.2781

**Legalmente** [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)  
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

PROSSIMO  
APPUNTAMENTO

Domenica  
13/09/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Nel caso di un immobile con abusi l'aggiudicatario può, nei 120 giorni dal trasferimento, presentare domanda di condono edilizio in deroga ai termini di legge

# Vademecum per acquistare casa all'asta

## Importante la perizia dell'esperto stimatore, l'accuratezza nella valutazione del bene è una garanzia

### L'INTERVENTO

L'avvocato Maria Luigia Ienco interviene su alcuni aspetti del processo di esecuzione immobiliare: «I documenti e gli atti acquisiti nel corso della procedura esecutiva consentono all'interessato di reperire tutte le informazioni necessarie sull'immobile pignorato. Dalla relazione notarile ex lege 302/1998, che deve essere depositata dal creditore procedente e che attesta nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento le risultanze delle visure catastali ed immobiliari, si può verificare l'effettiva titolarità del diritto espropriato in capo all'esecutato».

Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore si può verificare:  
1), la completezza della documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente e, dunque, la correttezza di quanto dichiarato dal notaio in sede di relazione ex lege 302/1998;  
2), la corretta identificazione catastale dell'immobile tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione ipocatastale ed il bene pignorato;  
3), l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, tra cui le ipoteche iscritte e le domande giudiziali trascritte, che andranno cancellate con il decreto di trasferimento, nonché gli oneri condominiali insoliti, le convenzioni che limitano l'alienabilità dell'immobile o regolano le condizioni dell'alienazione, i vincoli di natura storico artistica o

diretti alla conservazione del territorio;  
4), lo stato di occupazione;  
5), la regolarità edilizia o, in caso di mancanza del titolo a costruire, la sanabilità degli abusi;  
6), il reale valore.  
«L'art. 40 ultimo comma della legge 47/1985, inoltre, ha introdotto - osserva ancora l'avvocato Ienco - una deroga privilegiata a favore dell'aggiudicatario del bene, che presenta abusi che incidono sulla commerciabilità ovvero in assenza di titolo edilizio abitativo o in totale difformità o in assenza o in totale difformità di titoli abitativi. La norma, infatti, ha previsto che l'aggiudicatario può - nei 120 giorni dal trasferimento - essere rimesso in termini per la proposizione della domanda di condono edilizio, in deroga quindi ai termini generali previsti dalla legge, in presenza dei se-

guenti presupposti: che l'immobile sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive; che le ragioni di credito per cui procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge ovvero fino al 2/10/2003; che l'abuso sia sanabile ai sensi della legge di sanatoria. La verifica dell'esistenza dei presupposti per la remissione in termini per la proposizione della domanda di condono è compito demandato al consulente tecnico d'ufficio in sede di perizia».  
«In altri termini - conclude l'avvocato Ienco - la documentazione depositata dal creditore, l'ampiezza dei compiti attribuiti all'esperto e il capillare esame delle risultanze documentali agli atti della procedura consente di equiparare la vendita esecutiva a quella tra privati con l'ulteriore possibilità di essere rimessi in termini per la proposi-

### FOCUS

#### Nessun rischio

«L'acquisto all'asta - spiega l'avvocato Maria Luigia Ienco - non comporta alcun rischio ma un prezzo verosimilmente vantaggioso con la possibilità, se ne ricorrano i presupposti, di richiedere il condono di abusi diversamente non sanabili, stante la deroga prevista alla norma generale».

zione della domanda di condono in presenza di abusi diversamente non sanabili, stante la deroga prevista alla norma generale».

## Tribunale di Napoli Nord

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMM. n. 6/2013 R.G.E.

G.E. Dott. A. Auletta. Il custode e delegato, Avv. Paola Matera, il 4.11.2015 alle ore 16:00 e ss. c/o il proprio studio in Napoli alla Via San Giacomo n. 30, sesto piano, procederà alla vendita senza incanto unico lotto in Crispano (NA) alla Via Cancellone n. 1 (già Via Santa Barbara, località Fosso del Lupo), cooperativa Aurora, piena proprietà appartamento posto al settimo piano, composto da cucina - pranzo, da una annessa camera, tre stanze da letto e due wc con contigui balconi (circa 92 mq di superficie netta calpestabile oltre 16 mq balconi). C.F. del Comune di Crispano al foglio 2, p.la 623, sub 35, cat. A12, cl. 3, vani 6, RC € 356,36, unitamente ad ogni diritto accessione e pertinenza del cespite. L'immobile è provvisto di ascensore, Vi è concessione edilizia n. 42 del 10 luglio 1981, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla speculare disposizione planimetrica dell'intero complesso edilizio ed alla presenza di una piccola veranda, ed a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ex art. l. 36 del DpR 380/01 (eccetto per la regolarizzazione della veranda). Il suddetto immobile risulta allo stato occupato debitore esecutato. Prezzo base Euro 100.500,00. Offerte minime in aumento Euro 3.000,00. Deposito offerte busta chiusa (in bianco) presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via San Giacomo n.30, fino al 3.11.2015- ore 16.00-18.00, con domanda in bollo, copia documento corso validità e Assegno circolare - N.T del 10% prezzo offerto, a titolo cauzione, all'ordine professionista delegato. In caso di esito negativo, vendita con incanto 11.11.2015 ore 16:00 e ss. stesso luogo. Offerte con cauzione mediante distinti a/c N.T all'ordine del delegato (9% e 1% prezzo base) c/o

2.000,00. Per tutti i lotti per difformità e sanabilità si rinvia alla relazione peritale. I sei lotti verranno posti all'asta, seguendo la numerazione d'ordine dei singoli lotti indicati nel presente avviso e nella relazione peritale. Offerte in bollo, una per ogni lotto in busta chiusa e separate, con fotocopia documento identità offerente, codice fiscale e cauzione A.C. n.t., intestato a Tribunale di Napoli - R.G.E. 1729-2013 - avv. Francesco Cipriani Marinelli (indicare n. lotto) pari al 10% prezzo offerto in busta chiusa senza annotazioni presso studio del delegato entro il giorno 29/10/2015 ore 17/20. Per i lotti con esito negativo, successiva vendita con incanto giorno 06/11/2015, ore 17,30 prezzo ed aumenti come sopra, domande di partecipazione in bollo come sopra presso studio del delegato il giorno 05/11/15 ore 17/20 con cauzione A.C. n.t., intestato come sopra pari al 10% del prezzo base. Attenersi strettamente istruzioni su avviso vendita pubblicato con relazione di stima, foto e planimetrie sul sito [www.aste-giudiziarie.it](http://www.aste-giudiziarie.it) (cod. A307893, A307894, A307895, A307896, A307897, A307898) Info avv. Francesco Cipriani Marinelli ore 17/20 tel. 0815519272 anche per visione fascicolo e visita immobile.

PROC. ESEC. RGE 1071/2010+813/2013

Il delegato e custode avv. Marcello de Giorgio vende senza incanto il 03.11.2015 ore 15.30 presso C.A.A.P in Napoli via Toledo 429 appartamento in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 110, fabbricato 1, cinque vani ed accessori, due terrazzi a livello, cucina abitabile, soggiorno-salotto, tre camere da letto, due bagni disimpegno, N.C.E.U. Comune di Napoli: sez. CHI/foglio 11 - p.la 66 - sub. 40 - cat. A/2 - cl. 7 - vani 7,0 - rendita €. 1699,14. Vi sono abusi e richiesta concessione edilizia in sanatoria prot. 12571 del 15/12/1987. Occupato dall'esecutato. Prezzo base Euro 543.800,00. Aumento minimo € 15.000,00 in caso di gara. Le offerte di acquisto vanno presentate con domanda in bollo, unitamente ad un A.C. n.t. pari al 10% del prezzo offerto intestato a Proc. Esec.

### Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V<sup>a</sup> Sezione Espropri e dalla VII<sup>a</sup> Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione dei soli esecutati. Ogni immobile è stimato dal Consulente del Tribunale con perizia depositata nel fascicolo della procedura. perizia consultabile in Tribunale o presso il professionista delegato alla vendita. Le notizie relative a ciascuna vendita sono indicate nell'"avviso d'asta". Nei termini indicati nell'avviso, l'interessato dovrà presentare domanda di partecipazione all'asta, in duplice busta chiusa. La prima, esterna, dovrà contenere il nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), oppure uno pseudonimo, nonchè la data e l'ora dell'asta. La seconda busta, sigillata, dovrà contenere: la domanda di partecipazione; fotocopia del documento di identità dell'offerente; i dati identificativi del bene; assegno circolare intestato al professionista, non trasferibile, per cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base); il termine del pagamento del prezzo, e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni; dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene.

\* Se è stata presentata una sola offerta, l'offerente sarà aggiudicatario.  
\* Se sono state presentate più offerte, il professionista delegato procederà ad una gara per l'aggiudicazione, mediante rilanci verbali, sulla base dell'offerta più alta.  
\* Se non sono state presentate offerte di acquisto, il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto del medesimo bene, al medesimo prezzo base, prefissata nel termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni dalla data della vendita senza incanto andata deserta. In sede di gara, per aggiudicarsi il bene sarà necessario effettuare almeno un rilancio del prezzo, con offerta minima in aumento come indicato nell'avviso di vendita. L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione, o entro il più breve termine da lui indicato nella domanda di partecipazione, il saldo del prezzo e l'importo delle spese.  
L'aggiudicatario dovrà emettere il decreto di trasferimento e l'ordine di cancellazione delle pregiudizievoli gravanti l'immobile. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Se l'immobile risulta in violazione delle norme urbanistiche, l'aggiudicatario potrà presentare, a sua cura e spese, domanda di concessione in sanatoria, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

siderati nel prezzo. Balcone al primo piano non riportato nella planimetria catastale. Semplice errore grafico non costituente abuso. Necessaria revisione pianta catastale tramite domanda di rettifica. Buone condizioni di manutenzione. Non esiste certificato energetico. E' occupato da terzi (senza titolo) appartamento al II° piano in fase di