

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

G.E. dott. Maria Ludovica Russo

AVVISO DI VENDITA

ai sensi degli artt. 570 e ss. e Legge n. 132/2015 e Legge 119/2016

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1653/09

**(Custode Giudiziario dell'immobile pignorato e delegato alla vendita:
Dr Vincenzo Laudiero)**

Il sottoscritto dr Vincenzo Laudiero, con studio in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n.276, pec: vincenzo.laudiero@odecenapoli.it, professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Ludovica Russo al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 1653/09

- vista l'Ordinanza del 22 settembre 2010, con la quale il G.E. dott. Francesco Abete nominava il sottoscritto custode dell'immobile pignorato;
- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa all'udienza del 25 febbraio 2025 dal G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c. come modificati dalla legge 132/2015 e dalla legge 119/2016;

AVVISA

che il **07 ottobre 2025 ore 10:00** si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n.276, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it,
alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICHE

E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

DEL LOTTO UNICO APPRESSO DESCRITTO

nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe e di seguito descritto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Piena proprietà per 1/1 degli immobili qui di seguito descritti costituenti

LOTTO UNICO

formato dalle seguenti unità immobiliari, costituenti nell'insieme un intero fabbricato sito nel Comune di Melito di Napoli, alla via Circumvallazione Esterna (Viale Privato Cirillo), censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 200:

- **subalterno 2**, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 154 mq (totale escluse aree esterne 152 mq), rendita 433,82 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2 (rectius piano 1), interno 7;
- **subalterno 3**, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80 mq (totale escluse aree esterne 80 mq), rendita 289,22 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2 (rectius piano 1), interno 6;
- **subalterno 5**, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 64 mq (totale escluse aree esterne 64 mq), rendita 361,52 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2 (rectius piano 1);

- **subalterno 7**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita 56,91 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2 (rectius piano 1);
- **subalterno 8**, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 120 mq (totale escluse aree esterne 118 mq), rendita 469,98 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2 (rectius piano 1);
- **subalterno 9**, categoria D/7 (fabbricati costruiti per attività industriale), rendita 5.238,00 €, indirizzo (in visura) Via Circumvallazione Esterna n. SNC, piano S1;
- **subalterno 10**, categoria D/7 (fabbricati costruiti per attività industriale), rendita 5.935,00 €, indirizzo (in visura) Via Circumvallazione Esterna n. SNC, piano T.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA ESTERNA Interno 7 Piano 2	4	200	2	Cat.A/2	04	6 vani	Euro: 433,82
F	Proprieta' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA ESTERNA Interno 6 Piano 2	4	200	3	Cat.A/2	04	4 vani	Euro: 289,22
F	Proprieta' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA ESTERNA Scala U Piano 2	4	200	5	Cat.A/2	04	5 vani	Euro: 361,52
F	Proprieta' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA ESTERNA Scala U Piano 2	4	200	7	Cat.C/2	01	29 m ²	Euro: 56,91
F	Proprieta' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA ESTERNA Scala U Piano 2	4	200	8	Cat.A/2	04	6,5 vani	Euro: 469,98
F	Proprieta' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA n. SNC Piano S1	4	200	9	Cat.D/7			Euro: 5238,00
F	Proprieta' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA n. SNC Piano T	4	200	10	Cat.D/7			Euro: 5935,00

LOTTO UNICO: compendio immobiliare ad uso produttivo sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via Circumvallazione Esterna (traversa denominata Viale Privato Cirillo), costituito da un **intero fabbricato di tre livelli**, di cui il piano seminterrato e il piano terra/rialzato adibiti ad aree di lavorazione, servizi e uffici, e il piano primo articolato in un piccolo deposito e quattro abitazioni (utilizzazione urbanisticamente

impropria), con annessa area scoperta pertinenziale esclusiva; il tutto riportato nel C.F. del Comune di Melito di Napoli, al foglio 4, particella 200, subalterni 2 (cat. A/2), 3 (cat. A/2), 5 (cat. A/2), 7 (cat. C/2), 8 (cat. A/2), 9 (cat. D/7) e 10 (cat. D/7), l'area pertinenziale esclusiva distinta in C.T. al foglio 4, particella 200; l'involuppo delle unità immobiliari costituenti l'unico lotto in uno all'area pertinenziale esclusiva, confina con proprietà aliene distinte in C.T. al foglio 4, particella 177 e 759, con strada di accesso denominata Viale Privato Cirillo, con proprietà aliena afferente al Comune di Casandrino, con proprietà aliena afferente al Comune di Napoli. Il compendio, caratterizzato dalla presenza di volumi abusivi e non sanabili, presenta una consistenza commerciale legittima (ossia calcolata al netto delle superfici abusive) pari a 1.735 mq; lo stato manutentivo è nel complesso mediocre, gli impianti risultano visibilmente obsoleti; lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto alle planimetrie catastali; sussistono, invece, significative e sostanziali difformità urbanistiche (in primis volumi abusivi al piano seminterrato e al piano terra/rialzato e illegittimo cambio di destinazione d'uso del piano primo) per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, a rilevanti interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previa predisposizione e deposito di idonea pratica edilizia e successivo riallineamento catastale.

Il tutto più compiutamente descritto nella relazione redatta dall'Ing. Davide Portolano.

PROVENIENZA

Dai titoli di provenienza acquisiti, si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del più remoto pignoramento (22.12.2009) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla suddetta trascrizione del pignoramento:

- il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto è pervenuto
xx, in virtù di acquisto da
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, natx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, giusta atto per notaio Carlo
TAFURI di Napoli del 28.03.1978, repertorio n. 64965, raccolta n. 9647,

trascritto a Napoli 2 in data 29.03.1978 ai nn. 7216/6270 (per quanto concerne la compravendita) e ai nn. 7217/6271 (per quanto concerne la costituzione del vincolo di inedificabilità di cui si dirà in maniera dettagliata nella relazione redatta dall'esperto nominato Ing. Davide Portolano), con il quale la società ha acquistato il suolo edificatorio in Melito di Napoli, della superficie pari a 3.000 mq, distinto in C.T. al foglio 4, particella 198 (già 5/b) di are 09.26, particella 199 (già 62/b) di are 02.54 e particella 200 (già 62/c) di are 18.20 (cfr. allegato E-1).

STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stato di occupazione dei beni risulta il seguente:

- piano seminterrato: l'immobile censito con il subalterno 9 risulta in parte occupato (porzione individuata con l'interno n. 1) e in parte libero (porzione individuata con l'interno n. 2); la porzione individuata con l'interno n. 1 (porta a destra scendendo le scale) risulta occupata dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la quale ha fornito copia di un contratto di locazione temporaneo datato 04.12.2023, risultando non opponibile alla procedura in quanto il primo pignoramento avente ad oggetto il subalterno 9 risulta notificato in data 25.09.2023 e trascritto in data 19.10.2023;
- piano terra/rialzato: l'immobile censito con il subalterno 10 (interamente individuato con l'interno n. 3) risulta occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il cui legale rappresentante, per il tramite del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx presente sui luoghi, ha fornito copia della registrazione di un contratto di locazione datato 02.03.2017 e scaduto in data 01.03.2023, detto contratto risulta ad ogni modo scaduto e non rinnovato, quindi non opponibile;
- piano primo: gli immobili censiti con i subalterni 2 (appartamento interno n. 7), 3 (appartamento interno n. 6), 5 (appartamento interno n. 5/A), 7 (deposito interno n. 5) e 8 (appartamento interno n. 4), risultano saltuariamente occupati dagli ex soci della società esecutata, dovendosi al riguardo segnalare

che per detti beni risulta già emesso dall'Ill.mo G.E. specifico ordine di liberazione in data 13/17.04.2018, attuato dal custode giudiziario come rilevasi dagli atti depositati nel fascicolo telematico della procedura.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

Sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni (con esclusione di quelle cancellate o inefficaci in quanto non rinnovate nel ventennio):

- a. ISCRIZIONE del 26.09.2000 ai nn. 31059/5972, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di Lire 2.000.000.000 di cui Lire 1.000.000.000 per capitale, di durata 10 anni, nascente da atto pubblico per notaio Ornella DEL GAUDIO del 21.09.2000, rep. 20562, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx, contro "xxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 1 (graffato alle particelle 198 e 199), 2, 3, 4 e 5, e in C.T. al foglio 4, particella 200. Note: formalità rinnovata con iscrizione 21.08.2020 ai nn. 32031/4295.
- b. ISCRIZIONE del 15.05.2006 ai nn. 35153/12329, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un totale di € 600.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale, di durata 10 anni, nascente da atto pubblico per notaio Roberto DE FALCO del 15.05.2006, rep. 3965, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 1 (graffato alle particelle 198 e 199), 2, 3, 4 e 5, e in C.T. al foglio 4, particella 200.
- c. ISCRIZIONE del 26.06.2009 ai nn. 35937/6534, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa, Sezione Distaccata di Pontedera, in data 12.06.2009, rep. n. 740, per un totale di € 200.000,00 di cui € 141.601,86 per capitale, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200,

subalterni 1 (graffato alle particelle 198 e 199), 2, 3, 4 e 5, e in C.T. al foglio 4, particella 200.

- d. ISCRIZIONE del 21.08.2020 ai nn. 32031/4295, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 1.032.913,80 di cui € 516.456,90 per capitale, iscritta in data 26.09.2000 al n.p. 5972, nascente da atto pubblico per notaio Ornella DEL GAUDIO del 21.09.2000, rep. 20562, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 2, 3, 5, 6 (ex sub 1, graffato alle particelle 198 e 199), 7 (ex sub 4) e 8 (ex sub 4), e in C.T. al foglio 4, particella 200.

2. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:

- a. TRASCRIZIONE del 22.12.2009 ai nn. 73847/53085 relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Napoli in data 17.11.2009, rep. 1547, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 1 (graffato alle particelle 198 e 199), 2, 3, 4 e 5, e in C.T. al foglio 4, particella 200. Nota: trattasi del pignoramento che ha originato la odierna procedura esecutiva n. 1653/2009 RGE del Tribunale di Napoli.
- b. TRASCRIZIONE del 19.10.2023 ai nn. 50233/39087 relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord in data 25.09.2023, rep. 8697, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà in ragione di 1/4 degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 9 e 10. Nota: trattasi del pignoramento che ha originato la procedura esecutiva n. 367/2023 RGE del Tribunale di Napoli Nord, riunita alla odierna n.

1653/2009 del Tribunale di Napoli.

c. TRASCRIZIONE del 28.06.2024 ai nn. 32925/25833 relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord in data 22.05.2024, rep. 4385, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà in ragione di 1/2 degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 9 e 10. Nota: trattasi del pignoramento che ha originato la procedura esecutiva n. 251/2024 RGE del Tribunale di Napoli Nord, riunita alla odierna n. 1653/2009 del Tribunale di Napoli.

d. TRASCRIZIONE del 15.07.2024 ai nn. 36107/28395 relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Napoli in data 09.07.2024, rep. 10836, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà in ragione di 1/4 degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 9 e 10. Nota: trattasi del pignoramento che ha originato la procedura esecutiva n. 274/2024 RGE del Tribunale di Napoli Nord, ad oggi non riunita a quella odierna.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- il fabbricato, nella sua originaria consistenza (dimensioni in pianta 20 x 30 m, superficie coperta 600 mq per tre livelli), risulta realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1/1978, mediante la quale il Comune di Melito di Napoli, in forza della normativa urbanistica all'epoca in vigore, previa trascrizione del vincolo di inedificabilità sulla zona scoperta del lotto risultante dalla costruzione dell'opificio, ha autorizzato la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/produttivo articolato in piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo;
- i lavori di realizzazione dell'opificio sono terminati verso la fine del 1979, come

si evince dal certificato di collaudo rilasciato in data 14.10.1979 nonché dalla prima scheda catastale registrata in data 15.01.1980;

- in data 08.03.1982 il Comune di Melito di Napoli ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità/usabilità dell'opificio, attestando la conformità dell'opera eseguita al progetto approvato; tale autorizzazione costituisce l'ultimo atto archiviato presso l'ufficio tecnico comunale riguardante il compendio immobiliare in oggetto;
- dalla sovrapposizione grafica tra il rilievo planimetrico e la tavola progettuale allegata alla suddetta concessione edilizia, emergono, nondimeno, le seguenti sostanziali difformità:
 - superfici e volumetrie abusive: l'attuale fabbricato presenta uno sviluppo superficiale e una volumetria significativamente maggiori di quelli autorizzati; (come meglio specificato nella perizia redatta dall'Ing. Davide Portolano);
 - illegittimo cambio di destinazione d'uso: il piano primo del fabbricato, oltre a presentare l'aumento della superficie scoperta corrispondente ai terrazzi (come detto costituenti il lastrico di copertura del sottostante ampliamento abusivo), risulta interamente adibito ad uso abitativo (a meno del piccolo immobile destinato a deposito), il tutto in palese contrasto con le previsioni urbanistiche dell'area (classificata nel vigente PRG come Zona Omogenea D3 a destinazione artigianale) nonché con quanto legittimato con il titolo concessorio, mediante cui risulta assentito l'opificio ad esclusivo uso produttivo/artigianale; tale livello dell'edificio, stando al progetto originario, avrebbe dovuto, in particolare, essere adibito a "uffici direzionali, un salone di esposizione di articoli finiti, un reparto rifiniture ed un appartamento di due vani più accessori per l'abitazione del guardiano"; da ciò ne deriva anche l'improprio accatastamento in categoria A/2 (abitazione di tipo civile) dei subalterni 2, 3, 5 e 8 (rispettivamente corrispondente agli odierni

appartamenti identificati dagli interni 7, 6, 5A e 4), trattandosi, come detto, di fabbricato urbanisticamente assentito per il solo uso artigianale/produttivo e non per l'uso residenziale/abitativo;

- diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti: tutti i livelli dell'opificio e, in particolare, il piano primo, presentano una distribuzione interna sostanzialmente difforma da quella riportata nei grafici progettuali, ciò evidentemente anche e soprattutto a causa degli abusivi ampliamenti nonché dell'impropria modificazione della destinazione d'uso del piano primo; parimenti dicasi per i prospetti, inevitabilmente modificati con i suddetti ampliamenti; al piano primo, oltre alla già menzionata abusiva realizzazione dei terrazzi (afferenti ai subalterni 3 e 5) va, inoltre, segnalata la realizzazione di due balconi, l'uno prospettante a nord l'altro a sud (rispettivamente afferenti ai subalterni 2 e 8), progettualmente non previsti;
- ulteriori abusi minori: in difformità dal progetto legittimato con la concessione va, infine, segnalata la presenza di alcune tettoie realizzate in aggetto dal corpo di fabbrica principale. (come meglio specificato nella perizia redatta dall'Ing. Davide Portolano).
- trattasi, in maniera prevalente, di abusi riconducibili al novero delle variazioni essenziali di cui all'art. 32 del DPR n. 380/2001;
- quanto alla possibilità di procedere alla sanatoria delle suddette sostanziali difformità, si ritiene anzitutto doversi scartare la possibilità di ricorrere alla sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 e 36-bis del DPR n. 380/2001 (accertamento di conformità), per la cui applicabilità è, tra l'altro, necessario che l'intervento abusivo risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, condizioni entrambe non soddisfatte a ragione, in particolare, del mancato rispetto della distanza dai confini

delle porzioni abusive, della destinazione d'uso del piano primo non coerente con le previsioni del PRG in vigore, nonché della sussistenza del vincolo di inedificabilità trascritto sulla porzione di suolo scoperta, oggi, in parte, interessata dagli ampliamenti abusivi in oggetto;

- o quanto invece, alla possibilità di far ricorso alla sanatoria "speciale" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, occorre accertare a un tempo che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003) e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.); nel caso in esame, la data delle ragioni del credito risulta senz'altro antecedente il 02.10.2003 (l'iscrizione dell'ipoteca più remota risale, infatti, al 20.09.2000), tuttavia, non risulta possibile definire formalmente l'epoca di realizzazione dei predetti abusi e, dunque, i limiti volumetrici eventualmente suscettibili di sanatoria (introdotti con la L. 724/1994 e ulteriormente ridotti con la L. 326/2003); il ricorso alla suddetta sanatoria "speciale", comunque subordinato al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori determinati in base alla Legge 326/2003 (di conversione del D.L. 269/2003), andrebbe quindi valutato congiuntamente all'ufficio tecnico comunale previa presentazione di idonea pratica edilizia; ciò fermo rimanendo il vincolo di inedificabilità trascritto a favore del comune, il quale, ai sensi di quanto previsto dall'art. 33 della L. 47/1985, potrebbe già da solo costituire un elemento ostativo al rilascio della sanatoria;
- o si ritiene in definitiva non possa che essere prospettato, a cura e spese dell'aggiudicatario, il ripristino dello stato dei luoghi progettualmente assentito con la Concessione Edilizia n. 1/1978, ovvero alla rimozione

e alla demolizione degli abusi riscontrati e, in particolare: alla demolizione di tutti i volumi illegittimamente realizzati, la cui cubatura (vuoto per pieno) è stimabile, in circa 1.700 mc; alla rimozione di tutte le strutture realizzate in assenza di titolo, tra cui in particolare le tettoie e le ulteriori superfetazioni, nonché alla rimozione degli impianti (elettrico, idrico, etc.) presenti nei volumi che dovranno essere oggetto di demolizione; al ripristino dei prospetti ossia delle tamponature, delle finestre e delle bucatore su tutti i lati dell'edificio; alla realizzazione di tutte le opere connesse e conseguenziali (montaggio di idoneo ponteggio, trasporto e conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, interventi sulle reti impiantistiche, etc.) ciò anche ai fini del ripristino della legittima destinazione ad uso artigianale/produttivo dell'intero fabbricato, in modo particolare del piano primo;

- o solo per le difformità di più lieve entità (quali la diversa distribuzione interna), una potrà eventualmente essere valutata con l'ufficio tecnico comunale la possibilità della sanatoria di cui all'art. 37 del DPR n. 380/2001 (c.d. SCIA in sanatoria), a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria prevista e degli ulteriori adempimenti necessari alla presentazione della pratica (oneri tecnici e amministrativi), sempre che l'aggiudicatario non reputi più conveniente conseguire, in uno agli interventi di ripristino prospettati, una nuova e più adeguata articolazione degli ambienti interni previa, chiaramente, presentazione di idonea pratica edilizia; potrà, inoltre, essere valutata con l'ufficio tecnico l'eventualità di procedere alla presentazione di un'unica pratica edilizia per gli interventi di ripristino e la regolarizzazione della distribuzione interna, con un ovvio risparmio in termini economici;
- o quanto alla determinazione dei costi di demolizione la volumetria da demolire risulta pari a circa 1.700 mc, derivandone un costo di demolizione pari a circa complessivamente stimato in 230.000,00 €.

(come meglio specificato nella perizia redatta dall'Ing. Davide Portolano)

- come previsto in sede di perizia dell'ing Portolano si rileva che, qualora l'ufficio tecnico comunale, all'esito della valutazione di un adeguato progetto, ritenesse, diversamente da quanto sopra prospettato, di poter acconsentire al rilascio del permesso in sanatoria per una o più delle suddette difformità, è evidente che ciò consentirebbe all'aggiudicatario di conseguire la regolarizzazione degli abusi in maniera sicuramente più celere ed economicamente meno onerosa del ripristino dello stato dei luoghi sopra prospettato;
- a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata nonché della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario, previo allineamento catastale del bene, sarà quindi tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222; i costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici e di allineamento catastale, il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 10.000,00 €.

I suddetti costi, assurgenti a complessivi 240.000,00 € sono stati opportunamente sottratti dal valore venale del bene risultante dalla stima.

PREZZO BASE: € 919.000,00 (novecentodicianovemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 689.250,00

(seicentoottantanovemiladuecentocinquanta/00)

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 20.000,00

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Dr
Vincenzo Laudiero.

OFFERTE

- Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web “offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<http://astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.
- Le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita
- L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell'art. 571, co. 3, cpc.
- L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

CONTENUTO DELL'OFFERTA

- Dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e/o di domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail).
- Dati dell'offerente, se diverso dal presentatore, (dati anagrafici, codice

fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail) 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), e contatti.

- Elezione di domicilio in un Comune ove ha sede il Tribunale competente.
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.
- L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.
- La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALLEGATI ALL'OFFERTA:

- 1) Fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale dell'offerente.
- 2) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

**IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO
TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE
OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO**

TRE).

- 3) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- 4) Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- 5) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e visura camerale aggiornata.
- 6) Se l'offerta sia 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.

- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

- sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - o l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel

VINCENZO LAUDIERO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- 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;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata vincenzo.laudiero@odcecnapoli.it; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia

non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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;

ASTE
GIUDIZIARIE® **CAUZIONE**

- che l'importo della cauzione pari al **10% del prezzo offerto** sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;
- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 1653/2009 R.G.E. versamento cauzione", 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.
- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul rapporto bancario della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area

riservata del portale del gestore, dell'IBAN del rapporto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

- che la cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

- Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.
- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, 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 è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:
 - a. Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
 - b. Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.
 - c. Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it.
 - d. 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 assicurarne l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a. se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;
- b. se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete o che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- a. in primo luogo, e in ogni caso, alla gara ex art 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui nel presente avviso, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc;
- b. in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc, alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che

ai fini dell'individuazione della miglior offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- entità del prezzo offerto;
- entità della cauzione presentata;
- priorità temporale nel deposito dell'offerta.

GARA TELEMATICA ASINCRONA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le 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 secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME /PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate delle offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici)

prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- A tutti i partecipanti la maggior offerta formulata (a mezzo PEC e/o tramite SMS).
- Al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'Asta);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di **120 giorni** (centoventi) giorni

(termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

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

- i. bonifico bancario sul rapporto bancario intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura "RGE 1653/2009 Tribunale di Napoli versamento saldo prezzo" (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure:

- ii. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n.1653/2009 R.G.E.;

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, siano rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231;

In **caso di inadempimento all'obbligazione** di pagamento del prezzo o di mancato rilascio della dichiarazione contenente le informazioni e di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231, nel medesimo termine:

- I. l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa;
- II. il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso

ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- I. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- II. il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

SALDO SPESE

- nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione);
- all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli si alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo 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, come specificato in dettaglio nella perizia redatta dall'ing. Davide Portolano.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico

VINCENZO LAUDIERO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode, proveniente dall'aggiudicatario stesso, da acquisirsi a cura del medesimo custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto Aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del Dr Vincenzo Laudiero in Napoli alla Riviera di Chiaia 276 (tel. 081-19183887 mail: vinlaudi@gmail.com – pec: vincenzo.laudiero@odcecnapoli.it).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, oltre all'invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. di 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile posto in vendita.

Napoli, 03 giugno 2025

Il Professionista delegato
Dr Vincenzo Laudiero

VINCENZO LAUDIERO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

