

**Avv. Giorgia Viola**

Via Cervantes n. 55/27  
80133 Napoli  
Tel. 081 18858628

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
AVVISO DI VENDITA  
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare RGE 221/2022 del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott. Mario Ciccarelli;

L'avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

**A V V I S A**

che **il giorno 15 luglio 2025 alle ore 16:00**, si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a). *le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche* ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro il 14 luglio 2025**;
- (b). qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c). nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO (1)**  
**PREZZO BASE EURO 875.000,00 (dico euro ottocentosettantacinquemila/00)**  
**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 656.250,00 (dico euro seicentocinquantaseimiladuecentocinquanta/00)**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 10.000,00 (dico euro diecimila/00)**

Piena ed intera proprietà di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato sito in Napoli all'angolo tra largo Santa Caterina e Via Santa Caterina. *Segnatamente*, il locale:

-presenta tre vetrine su strada, ai civici nn. 74, 75, 75a, con accesso posto, in particolare, al civico n. 75 ed è collegato, a mezzo di un vano porta, al limitrofo civico n. 73 (*in proprietà aliena*);  
-è caratterizzato da due ambienti contigui ed è privo di bagno, in quanto (*allo stato*) usufruisce dei servizi del locale limitrofo (civico n. 73).

La superficie netta è pari a circa 42 mq, quella lorda è, invece, di circa 56 mq.

I luoghi risultano molto ben rifiniti e in ottimo stato di manutenzione.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 16, particella 375, subalterno 27, zona censuaria 11, categoria catastale C/1, classe 13, consistenza mq 34, superficie mq 48, rendita catastale euro 3.894,70, indirizzo catastale Via Santa Caterina a Chiaia n. 74-75-75A, piano T.

CONFINI: Via Santa Caterina, Largo Santa Caterina e unità aliena (*riportata alla particella 375, subalterno 30*).

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che:

-i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-lo stato attuale dei luoghi non è pienamente conforme alla planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 1987), perché presso i luoghi sono state eliminate le partizioni, ivi incluse quelle che definivano il piccolo locale igienico originariamente annesso, ed è stata realizzata una porta di collegamento con il limitrofo locale (*di proprietà aliena e non oggetto di procedura*);

-i dati relativi all'indirizzo sono corretti;

-i dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione e le caratteristiche attuali dell'unità; mentre non vi è una piena congruenza con i dati dimensionali [*il dato di superficie del 2015 (56 mq) è corretto, quello modificato nel 2018 (48 mq) non è, invece, corretto*];

-l'intestazione attuale non è pienamente corretta, in quanto tra gli intestatari vi è ancora l'usufruttuario, che – invece – è deceduto.

*Dal punto di vista edilizio*, l'esperto ha rilevato che:

-la cortina edilizia cui afferisce il fabbricato di Via Santa Caterina, al piano terra del quale è allocato il locale commerciale di interesse, è di vetusto impianto, in particolare antecedente al 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni amministrative;

-l'unità in oggetto (*attualmente sub 27 della particella 375*) deriva dalla fusione di due originari locali (i sub 4 e 5 della medesima particella 375), corrispondenti ai due ambienti da cui è costituita; non vi è prova della circostanza che tale fusione, ratificata catastalmente nel 1987, sia stata operata in tale data o in precedenza né vi sono riscontri certi sulla circostanza che, oltre alla

tracciata ratifica catastale, sia stata dualmente operata una fusione urbanistica, così come non vi è traccia di pratica edilizia presentata per la diversa distribuzione interna, consistente nell'eliminazione, sul fondo dell'ambiente al civico 75a, di un piccolo vano, presumibilmente deputato ad ospitare un servizio igienico, e nella realizzazione di una porta di comunicazione con il limitrofo locale, alieno ed estraneo ai fatti di causa. Il futuro acquirente, per la piena regolarizzazione dei luoghi, dovrà provvedere alla chiusura del vano di collegamento con il locale limitrofo, estraneo ai fatti di causa, nonché al ripristino di un servizio igienico (ai fini del buon esito della pratica SUAP per le attività commerciali), disponendo la presentazione di una pratica edilizia volta a conformare la pregressa fusione tra i due locali originari (ivi inclusa l'istanza di autorizzazione simica in sanatoria presso gli uffici territorialmente competenti del Genio Civile) e ratificare le modifiche interne.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile che qui si pone in vendita:

- ricade nella Zona Territoriale Omogenea A, Insediamenti di interesse storico, con prevalenza di Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare, art. 103 delle NTA, di cui alla variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli;
- risulta ricompreso in un ambito soggetto a vincolo archeologico, in quanto trattasi di locale terraneo;
- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica del citato D.Lgs 42/04, parte terza (ex legge 1497/39).

*Quanto all'occupazione*, l'unità è condotta in locazione, in forza di un contratto sottoscritto il 05 marzo 2012 e registrato in data 08 marzo 2012. *Segnatamente*, nel contratto le parti hanno convenuto che:

- la locazione ha durata di sei anni a decorrere dal 10 febbraio 2012 al 09 febbraio 2018 da intendersi automaticamente rinnovato per uguale periodo;
- decorsi almeno due anni dall'inizio della locazione, la parte locatrice concede alla conduttrice la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione con preavviso di almeno sei mesi, fermo restando il disposto dell'articolo 27 ultimo comma della legge 392/1978;
- il corrispettivo della locazione è convenuto in complessivi euro 78.000,00 annui, da corrispondersi in quattro rate consecutive trimestrali uguali e anticipate scadenti il giorno 10 di ogni trimestre ciascuna pari ad euro 19.500,00;
- trattandosi di seconda scadenza contrattuale e non essendo intervenuta autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione, il contratto non si è rinnovato alla scadenza.

**LOTTO DUE (2)**

<b>PREZZO</b>	<b>BASE</b>	<b>EURO</b>	<b>2.200.000,00</b>	<b>(dico)</b>	<b>euro</b>
<b>duemilioniduecentomila/00)</b>					

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 1.650.000,00 (dico euro unmilionesecicentocinquantamila/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 30.000,00 (dico euro trentamila/00)**

Piena ed intera proprietà di una unità abitativa posta al piano terzo (*catastalmente quarto*) di un fabbricato in stile liberty, denominato Villa Florida, in Napoli alla via Santo Strato n. 25, nel quartiere Posillipo. *Segnatamente*, l'immobile, che qui si pone in vendita, risulta composta da ampio soggiorno con affaccio principale su via Santo Strato, cucina abitabile, connettivo con soprastante soppalco che trae accesso dalla detta cucina, due camere, tre bagni, ripostiglio, due verande di cui un'adibita a lavanderia, ampio terrazzo a livello, oltre altri due ambienti, adibiti a camere da letto, con bagno realizzato in una ulteriore veranda, posti dalla parte opposta del detto terrazzo a livello e con accesso da corridoio di servizio interno.

La superficie convenzionale è di 329 mq.

L'unità è molto ben rifinita e in buono stato di conservazione.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Napoli, sez. urbana CHI, foglio 35, particella 566, subalterno 22, zona censuaria 10, categoria catastale A/1, classe 3, consistenza 16 vani, superficie 341 m2, rendita catastale euro 6.280,12, indirizzo catastale Via Santo Strato a Posillipo n. 25, piano 4.

CONFINI: area cortilizia comune su più lati, vano scala condominiale, unità aliena (*identificata alla particella 566, sub 21*).

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che:

- i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- lo stato attuale dei luoghi non è pienamente conforme alla planimetria catastale attualmente in atti per difformità di distribuzione interna e per la mancata indicazione delle tre verande rilevate presso l'unità;
- i dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- i dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'unità;
- l'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

*Dal punto di vista edilizio*, l'esperto ha rilevato che:

- il fabbricato di cui fa parte il bene, che qui si pone in vendita, è di vetusto impianto, in particolare antecedente al 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni amministrative;
- la sussistenza di una DIA (prot. 768/09) deputata alla trasformazione della originaria consistenza dell'appartamento, con la quale viene dichiarato lo stralcio, per frazionamento, di quota parte di uno dei due appartamenti del piano catastale quarto di villa Florida (il sub 7) e la conseguente fusione all'altro appartamento del

medesimo livello (il sub 6), a creare l'attuale consistenza dello stesso;

-rispetto a tale titolo, l'attuale stato dei luoghi presenta difformità di distribuzione interna nonché la realizzazione di tre volumi verandati, che comportano anche variazioni prospettiche. Al riguardo, la diversa distribuzione, così come la generale ristrutturazione per la quale non si riviene una pratica "direttamente" a ciò deputata presentata dall'esecutato o dal suo dante causa, è sanabile, mentre l'aumento di volume e le conseguenti disarticolazioni prospettiche dovrebbero essere oggetto di eliminazione e ripristino, anche considerando il rigido regime vincolistico dell'area di afferenze del fabbricato. In estrema sintesi, il futuro acquirente, per la piena regolarizzazione dei luoghi, dovrà provvedere alla rimozione delle verande (e relativo ripristino delle aree), disponendo la presentazione di una pratica edilizia volta, contestualmente, a conformare le modifiche interne.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile che qui si pone in vendita:

-ricade nella Zona Territoriale Omogenea A, Insediamenti di interesse storico, con prevalenza di Unità edilizie di base otto/novecentesca originarie o di ristrutturazione a blocco, art. 92 delle NTA, di cui alla variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli;

-risulta ricompreso in un ambito soggetto a vincolo archeologico (la circostanza non rileva in quanto trattasi di appartamento posto ad un piano superiore al primo);

-rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica del citato D.Lgs 42/04, parte terza (ex legge 1497/39) e nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico di Posillipo approvato con D.M. 14/12/1995, pubblicato sulla G.U. n. 47 del 27/02/1996.

*Quanto all'occupazione*, l'immobile costituisce casa di abitazione dell'esecutato e di tanto se ne dovrà tener conto ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 cpc (*ratione temporis* applicabile).

### LOTTO TRE (3)

**PREZZO BASE EURO 266.000,00 (dico euro duecentosessantaseimila/00)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 199.500,00 (dico euro centonovantanovemilacinquecento/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 5.000,00 (dico euro cinquemila/00)**

Piena ed intera proprietà di una porzione autonoma di un più ampio complesso su due livelli sito in Napoli alla Via Santo Strato con accesso da viale privato e comune in corrispondenza del civico n. 24. *Segnatamente*, tale porzione occupa il versante est del complesso ed è composta da diversi vani depositato al piano terra, con altezze variabili a causa del declivio dell'area di sedime e del viale di accesso, nonché da due unità con accessi da due diverse scale al

soprastrante piano primo. Il tutto in stato di abbandono e in cattivissime condizioni di conservazione e manutenzione.

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 35, particella 72, subalterno 101, zona censuaria 10, categoria catastale C/2, classe 6, consistenza mq 18, superficie mq 25, rendita catastale euro 124,57, indirizzo catastale Via Santo Strato a Posillipo n. 24, piano T e subalterno 102, zona censuaria 10, categoria catastale C/2, classe 6, consistenza mq 21, superficie mq 29, rendita catastale euro 145,33, indirizzo catastale Via Santo Strato a Posillipo n. 24, piano T (ambienti del piano terra);

-NCEU del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 35, particella 72, subalterno 1, zona censuaria 10, categoria catastale A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale euro 216,91, indirizzo catastale Via Santo Strato a Posillipo n. 24, piano 1 e subalterno 103, zona censuaria 10, categoria catastale C/2, classe 4, consistenza mq 47, superficie mq 52, rendita catastale euro 237,88, indirizzo catastale Via Santo Strato a Posillipo n. 24, piano 1 (unità del piano primo).

CONFINI: viale privato di accesso su più lati, terrapieno sul lato posteriore (*in corrispondenza della proprietà aliena identificata con la particella 72, sub 2 e sub 3*).

*Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che:*

*Subalterno 101*

-i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-lo stato attuale dei luoghi è pressoché conforme alla planimetria catastale in atti (anno 2000) a meno di difformità prospettiche relative ai vani porta e finestra;

-i dati relativi all'indirizzo sono corretti;

-i dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche originarie dell'unità;

-l'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

*Subalterno 102*

-i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-lo stato attuale dei luoghi è pressoché conforme alla planimetria catastale in atti (anno 2000) a meno di piccole modifiche interne e variazioni apportate ai vani porta e finestra in prospetto;

-i dati relativi all'indirizzo sono corretti;

-i dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche originarie dell'unità;

-l'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

*Subalterno 1*

-i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-all'unità non risulta abbinata alcuna planimetria; nell'archivio catastale risulta solo la presenza di uno schizzo di rilievo da cui si

può presumere, attesa la natura dello stesso, una generica conformità con i luoghi, ad eccezione del sistema di accesso e del collegamento con l'altra unità del piano primo;

-i dati relativi all'indirizzo sono corretti;

-i dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche originarie dell'unità; allo stato, l'unità versa in cattive condizioni al punto da non essere utilizzabile e sicuramente non abitabile;

-l'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

*Subalterno 103*

-i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-lo stato attuale dei luoghi non è pienamente conforme alla planimetria catastale in atti (anno 2000) per variazioni di distribuzione interna, tra cui la più rilevante riguarda l'ampliamento di due ambienti nonché la realizzazione/annessione di un ulteriore ambiente, presumibilmente, ricavato dal terrapieno posteriore; il bene risulta altresì collegato all'unità sub 1, pure posta al piano primo, a mezzo dell'apertura di una porta nel muro a confine;

-i dati relativi all'indirizzo sono corretti;

-i dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche originarie dell'unità;

-l'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che:

-il complesso di appartenenza dell'unità staggita è di vetusto impianto, in particolare antecedente al 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni amministrative;

-l'impianto planovolumetrico può dichiararsi astrattamente regolare per vetustà;

-lo stato generale dei luoghi presenta difformità di distribuzione interna e variazioni prospettiche, oltre alla fusione dei beni del piano primo per apertura di un vano posto nel muro a confine, nonché un ampliamento di due vani del sub 103 ma, comunque, rientranti nell'allineamento della proprietà (che potrebbe, pertanto, derivare anche da un errore di rappresentazione) e soprattutto la realizzazione/annessione di un ambiente ricavato sul fondo dell'area di ingresso del sub 103 (presumibilmente dal terrapieno posteriore ivi esistente);

-tutte le prime difformità sono sanabili, diversamente dicasi per l'ampliamento, con particolare riferimento all'ambiente annesso, non solo perché comporta un aumento di volume e superficie utile della consistenza originaria ma anche perché insiste al di sotto di una proprietà aliena, ossia nella colonna di proprietà di un altrui manufatto. In estrema sintesi, anche atteso lo stato dei luoghi (*che necessitano di una sensibile attività di ristrutturazione, ivi incluse opere di verifica e consolidamento strutturale*), il futuro acquirente, per la piena regolarizzazione e riattazione dei luoghi, dovrà provvedere alla eliminazione dell'ambiente annesso, rientrando nel perimetro della proprietà, disponendo la presentazione di una pratica edilizia volta, contestualmente, a conformare le modifiche

interne e prospettiche nonché dichiarare l'attività di ristrutturazione del compendio, ivi inclusa l'autorizzazione sismica necessario per gli interventi di ordine strutturale, legati tanto alla ristrutturazione quanto alla conformazione che al ripristino degli ampliamenti non sanabili.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile che qui si pone in vendita:

-ricade nella Zona Territoriale Omogenea A, Insedimenti di interesse storico, con prevalenza di Unità edilizie di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte, art. 64 delle NTA, di cui alla variante al P R G vigente per il territorio del Comune di Napoli;

-risulta ricompreso in un ambito soggetto a vincolo archeologico;

-rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica del citato D.Lgs 42/04, parte terza (ex legge 1497/39) e nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico di Posillipo approvato con D.M. 14/12/1995, pubblicato sulla G.U. n. 47 del 27/02/1996.

*Quanto all'occupazione*, i beni versano in stato di abbandono e cattive condizioni di manutenzione e conservazione, rimanendo nella disponibilità dell'esecutato, che li utilizza come deposito di materiali e suppellettili varie.

#### **LOTTO QUATTRO (4)**

**PREZZO BASE EURO 1.500.000,00 (dico euro unmilione cinquecentomila/00)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 1.125.000,00 (dico euro unmilione centoventicinquemila/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 20.000,00 (dico euro ventimila/00)**

Piena ed intera proprietà di un compendio sito in Napoli alla Via Santo Strato con accesso da viale privato al civico n. 24 di via Santo Strato, sebbene vi sia anche un collegamento con una unità afferente al fabbricato del civico n. 25, non pignorata. *Segnatamente*, il compendio è composto da:

(a).una unità su più livelli di conformazione irregolare derivante dalla sensibile trasformazione e fusione di due originari manufatti: l'uno di forma rettangolare allungata e caratterizzato da un solo livello, avente accesso originario (ancora in essere) da un passetto sospeso che, a sua volta, trae origine dall'unità del piano primo (piano nobile) della palazzina liberty di via Santo Strato 25 (unità non pignorata); l'altro, su più livelli e diverse quote, avente accesso originario (non più in essere) da via del Fosso. Sono annessi i relativi spazi esterni ossia un terrazzo a livello e il lastrico di copertura;

(b).un giardino attrezzato di circa 1400 mq, ricompreso tra l'unità del punto precedente e quella del punto seguente, di cui è storicamente considerato pertinenza e alle quali è collegato senza soluzione di continuità;

(c).un manufatto terraneo con formazione planimetrica ad L, posta nell'angolo nord-est del giardino di cui al punto precedente, con accessi da quest'ultimo e, insieme a questo, da viale comune il cui ingresso è allocato al civico n. 24 di via Santo Strato; in verde nel grafico precedente.

La superficie convenzionale complessiva è di 500 mq.

#### DATI CATASTALI:

-NCEU del Comune di Napoli alla sezione urbana CHI, foglio 35, particella 668, subalterno 3 + particella 667, subalterno 7, zona censuaria 10, categoria catastale A/1, classe 3, consistenza 15 vani, superficie 320 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 5.887,61, indirizzo catastale Via Santo Strato a Posillipo n. 25, piano 1 (manufatto su due livelli);

-NCEU del Comune di Napoli alla sezione urbana CHI, foglio 35, particella 668, subalterno 4 + particella 667, subalterno 8, categoria catastale F/5, consistenza mq. 400, indirizzo catastale Via Santo Strato a Posillipo n. 25, piano 2 (lastrico);

-NCEU del Comune di Napoli alla sezione urbana CHI, foglio 35, particella 266, zona censuaria 10, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie mq 116, rendita catastale euro 898,64, indirizzo catastale Via Santo Strato a Posillipo n. 4-5, piano T (unità terranea);

-NCT del Comune di Napoli al foglio 229, particella 267, qualità agrumeto di classe 2, superficie mq 1.581, reddito domenicale euro 39,19, reddito agrario 16.74 (giardino).

#### CONFINI:

-giardino stessa ditta particella 267 su due lati, cortile del fabbricato di via Santo Strato n. 25 particella 271, unità aliena particella 667 sub 101 (*unità particella 667 sub 7*);

-giardino stessa ditta particella 267 su due lati, cortile del fabbricato di via Santo Strato n. 25 particella 271, unità aliena particella 667 sub 101 (*lastrico particella 667 sub 8*);

-giardino alieno particella 268, unità stessa ditta particella 667 sub 7, via Fosso, unità stessa ditta particella 266, unità aliena particella 230 (*giardino particella 267*);

-giardino stessa ditta particella 267 su più lati, via Fosso, unità stessa ditta particella 266, unità aliena particella 230 (*unità particella 266*).

*Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che:*

*Particella 667 sub 7 graffata particella 668 sub 3*

-i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-la planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 2009) fotografa lo stato dei luoghi così come lo si voleva realizzare con i lavori intrapresi e non ultimati;

-l'assetto dell'attuale stato dell'unità, sebbene decisamente incompiuto, sembrerebbe rispecchiare il grafico, a meno della odierna presenza delle scale esterne, di alcune variazioni interne e della circostanza che l'area dell'unità posta a quota inferiore è, allo

stato, collegata senza soluzione di continuità con l'aliena, limitrofa, unità, censita con il sub 101 della particella 667 (unità dotata di autonomo accesso dalla retrostante via del Fosso);

-i dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno della circostanza che, a rigore, per l'unità staggita, sebbene ancora fisicamente in essere, non vi è formale accesso dal civico n. 25 di via Santo Strato: infatti l'accesso avviene, attraverso il limitrofo giardino, dal civico n. 24 della medesima arteria cittadina;

-i dati di classamento non risultano congruenti con lo stato attuale dei luoghi (così come riportato nel paragrafo relativo alla descrizione dei luoghi); essi sono astrattamente conformi con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche che avrebbe dovuto avere l'unità se fossero stati regolarmente ultimati i lavori di ristrutturazione sospesi;

-l'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

*Particella 667 sub 7 graffiata particella 668 sub 3*

-l'attuale assetto deriva, per sopraggiunti ampliamento e diversa distribuzione, dalla soppressione, in data 12/06/2009, della pregressa unità particella 667 sub 6 graffiata alla particella 668 sub 2 allo stesso foglio 35, sez. CHI;

-a tale assetto, in data 29/09/2006 viene abbinata la planimetria seguente (per altro imprecisa per un problema di quote e dislivelli interni) che, però, viene "segnalata" in data 25/07/2007;

-dal confronto tra le planimetrie, nel passaggio dal sub 6 della particella 667 all'odierno sub 7, l'unità subisce un ampliamento, nonché una diversa distribuzione interna, e il passetto di collegamento tra l'ex chalet e l'abitazione del piano nobile della vicina villa Florida (via Santo strato n. 25) viene stralciato dalla consistenza;

-l'assetto dei luoghi fotografato dai dati catastali particella 667 sub 6 graffiata alla particella 668 sub 2 derivava, a sua volta, per divisione in data 07/03/2003, dall'unità particella 667 sub 5 graffiata alla particella 668 sub 1 e alla particella 566 sub 3;

-a sua volta il detto assetto derivava, a far data dal 01/01/1992, dall'unità particella 667 sub 5 graffiata alla particella 668 senza sub e graffiata alla particella 566 sub 3, in atti dall'impianto meccanografico;

*Unità particella 667 sub 8 graffiata particella 668 sub 4*

-i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-l'elaborato planimetrico in cui compare il lastrico, in atti dal 2009, è pressoché conforme allo stato attuale di luoghi;

-i dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno della circostanza che, a rigore, per l'unità staggita, sebbene ancora fisicamente in essere, non vi è formale accesso dal civico n. 25 di via Santo Strato; infatti, l'accesso avviene, attraverso il limitrofo giardino, dal civico n. 24 della medesima arteria cittadina;

-i dati di classamento risultano congruenti con lo stato attuale dei luoghi (lastrico), sebbene la ristrutturazione intrapresa, e non ultimata, prevedeva la fruibilità dell'area, più prossima ad un terrazzo che non ad un lastrico;

-l'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato;

-l'unità non ha subito variazioni di identificativo e di classamento dalla costituzione (risalente al 2009) ad oggi.

*Unità particella 266*

-i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-la planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 1985) è pressoché conforme all'attuale stato dei luoghi, a meno di qualche difformità di distribuzione interna;

-i dati relativi all'indirizzo non sono pienamente corretti a causa del riferimento ai numeri civici nn. 4 e 5 in luogo, al più, dei nn. 24 e 25;

-i dati di classamento non risultano congruenti con lo stato attuale dei luoghi, ma sono astrattamente conformi all'assetto originario;

-l'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

-l'unità non ha subito variazioni di identificativo e di classamento, se non gli adeguamenti d'ufficio, da data anche antecedente all'impianto meccanografico.

*Unità particella 267*

-i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-la conformazione e l'estensione reale del lotto di terreno non sono pienamente conformi all'assetto catastale. In particolare, l'estensione reale è pari a circa 1.400 mq ossia minore di quella catastale (1.580 mq) in quanto, innanzitutto, una piccola propaggine di area riportata nell'estratto di mappa della particella, sul confine est della stessa a ridosso della prima curva di via del Fosso, è sempre stata impegnata dal limitrofo fabbricato, come si apprezza anche dal volo IGM del 1929, e dunque non fa, di fatto, parte della consistenza del giardino; in aggiunta, l'ampliamento subito, negli anni, dall'odierna particella 667 ha sottratto area al giardino, circostanza non riportata in mappa e non ratificata in C.T. Dal che la differenza di estensione e, sul confine est del lotto, di forma tra la consistenza reale e quella catastale;

-i dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con lo stato attuale dei luoghi (sebbene presso l'area vi siano anche elementi di sistemazione ed arredo);

-l'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato;

-l'unità non ha subito variazioni di identificativo e di classamento, ma solo una modifica d'ufficio nel 1992, che ha portato la consistenza da 1.430 mq (più vicina a quella realmente riscontrata) a 1.580 mq.

*Quanto alla regolarità edilizia*, l'esperto ha rilevato che l'attuale assetto del compendio oggetto del presente lotto è il risultato di un complesso iter fabbricativo e amministrativo che, a partire dall'originario e vetusto assetto dei luoghi, ha condotto a quanto oggi si apprezza presso gli stessi, con particolare riferimento all'unità attualmente censita con la particella 667 sub 7 graffata alla particella 668 sub 3.

In particolare, l'esperto, incrociando dati documentali più risalenti, come le restituzioni dei voli IGM del 1929 e del 1943, con la documentazione fornita dal SUE, dall'Ufficio Condono, dall'Ufficio

antiabusivismo e dal Servizio di Tutela Abitativa del comune di Napoli, ha provato a ricostruire detto iter, i cui punti salienti sono di seguito riassunti.

Con riferimento, evidentemente, ai beni che compongono il presente lotto, è possibile ipotizzare che il nucleo originario e più risalente degli stessi, ossia anteriore al 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni amministrative, fosse composto dal corpo rettangolare posto tra il cortile del fabbricato di via Santo Strato n. 25 (villa Florida) e il giardino. Villa Florida, che rappresenta il manufatto principale di tutto il complesso dimedifici di via Santo Strato n. 24 e 25, risale ai primi anni del secolo scorso, numerose sono in tal senso le testimonianze, tra cui lo stesso stile liberty che la caratterizza.

Successivamente alla sua edificazione, ma comunque prima del 1935, a margine del giardino posto ad ovest della stessa, impostato su un livello terraneo (ove oggi sono allocati i box nn. 1, 2, 3) presumibilmente coevo alla villa, viene realizzato uno chalet, o sorta di giardino d'inverno, costituito da un corpo rettangolare a d un solo livello con copertura a falda e con una sequenza di infissi a caratterizzarne i prospetti longitudinali: l'uno verso il cortile di villa Florida e l'altro verso il giardino. Detto corpo costituiva un primo piano rispetto alla quota del cortile e un piano terra per buona parte del giardino, giacché la quota del giardino, rispetto alla villa, è più alta; tant'è che il collegamento tra quello che, per brevità, continueremo a chiamare chalet e la villa stessa viene realizzato a mezzo di un passetto sospeso in corrisponde del piano nobile del fabbricato.

Dall'appartamento di detto piano, come ancora oggi accade, si accedeva, dunque, allo chalet a mezzo del passetto e dallo chalet al giardino, presso il quale, in corrispondenza di detto accesso e sino all'ingresso posto sul lato opposto, insisteva, ed insiste ancora, un colonnato di caprese memoria. Sul fondo del giardino, accanto al cancello di ingresso e nei limiti della perimetrazione dello stesso, precisamente nell'angolo nord-est, era presente, sempre in epoca anteriore al 1935, un piccolo corpo di fabbrica caratterizzato da una planimetria a L e da un solo livello. Dalla trasformazione (per ampliamento) di tale corpo deriverà l'attuale particella 266. Completava la consistenza vetusta un ulteriore manufatto posto sul perimetro nord del cortile di villa Florida ossia tra lo stesso e la retrostante via del Fosso. Il manufatto era impostato sul corpo terraneo con accesso dal cortile, presso il quale sono allocati gli odierni box nn. 4,5,6,7,8,9, risultando, pertanto, al primo piano rispetto al detto cortile ma al piano terra rispetto alla retrostante via del Fosso (strada in salita), da cui traeva accesso. A differenza dei terranei del cortile (ossia quelli con gli odierni box), i soprastanti manufatti, ossia quest'ultimo con accesso da via del Fosso e il perpendicolare chalet, non erano collegati tra loro, né impostati alla medesima quota.

Alcuni manufatti, in particolare, il corpo posto sul fondo del giardino (particella 266) e quello a margine di via del Fosso,

limitatamente alla consistenza staggita (giacché questo è composto anche da una ulteriore unità, particella 667 sub 101, in proprietà aliena), subiscono una trasformazione sine titulo, in particolare un ampliamento, presumibilmente tra la fine degli anni '70 e i primi anni '90. Invero, mentre per il corpo terraneo del giardino l'ampliamento è ben noto e riguarda l'allungamento dei due lati della forma ad L dello stesso, per il manufatto lato via del Fosso non è chiarissimo l'oggetto dell'ampliamento (dovrebbe trattarsi della realizzazione del livello superiore e di un allargamento di quello inferiore sul perimetro nord).

A fronte delle due trasformazioni abusive, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, è stata presentata una istanza di condono: pratica 3631/4/86.

La pratica, non definita e, allo stato, sospesa. Non risulta alcuna forma di istruttoria, neanche preliminare, tanto per la documentazione originaria (comunque non esaustiva) quanto per le successive autocertificazioni.

Nonostante la pendenza della pratica di condono, priva di definizione ed esito, i luoghi hanno subito ulteriori trasformazioni.

Mentre per la particella 266 hanno subito solo variazioni interne, per il manufatto lato via del Fosso, unitamente all'ex chalet non toccato dal precedente assetto di ampliamenti, le trasformazioni sono decisamente significative, dando vita a complesse vicende di natura amministrativa, e penale, che hanno indotto poi alla sospensione degli ultimi lavori in corso (destinati alla creazione di una unità abitativa derivante da ampliamento e fusione di chalet e corpo lato via del Fosso) e quindi allo stato attuale dei luoghi.

Nel 2003 viene presentata la DIA 697 in data 29/07/2003 per lavori di ristrutturazione all'intero compendio (all'epoca composto da abitazione principale di via Santo Strato piano primo, chalet e manufatto lato via del Fosso, al tempo tutti univocamente censiti con la particella 566 sub 3 graffata alla 667 sub 5 e graffata alla particella 668 sub 1).

Mentre erano in corso i lavori, all'esito di un sopralluogo di personale di P.G. della Polizia Municipale, in data 02/05/2004, il cantiere viene posto sotto sequestro.

In data 24/06/2004, in virtù di ulteriore sopralluogo, viene disposto un nuovo sequestro relativo ad un abuso che ha coinvolto lo chalet.

In data 18/11/2004 viene disposto un dissequestro temporaneo per il ripristino dei luoghi a seguito dell'ordinanza 764/04, avente ad oggetto l'eliminazione degli abusi di cui al solo sequestro del 02/05/2004.

In data 13/12/2004, a seguito di nuovo sopralluogo di agenti della P.G., viene constatato che il ripristino era stato eseguito solo parzialmente.

In data 31/03/2005, a seguito di ulteriore sopralluogo, gli agenti di P.G. constatano che le opere oggetto del sequestro del 02/05/2004 erano state eliminate.

In data 05/05/2005 viene disposto il dissequestro del cantiere.

Nel 2008 viene presentata una DIA, la 648/2008, per la fusione dello chalet al manufatto lato via del Fosso; non si hanno riscontri

certi e documentati sui contenuti della pratica e sull'esito della stessa.

Nel 2009 viene presentata una nuova DIA, la 305/2009 del 03/06/2009 finalizzata a completare i lavori e realizzare un appartamento dalla trasformazione e fusione dello chalet e del manufatto lato via del Fosso.

In data 23/03/2009, a seguito di esposti, il personale di P.G. si reca sui luoghi, disponendo un nuovo sequestro.

In data 18/06/2009, viene disposto un dissequestro per consentire un ripristino dei luoghi che non avviene tant'è che, in data 03/08/2009, viene disposto nuovo sequestro.

In data 08/09/2009 il cantiere viene dissequestrato e restituito alla custodia dell'esecutato.

In data 01/10/2010 viene effettuato un nuovo accesso della P.G., unitamente ad un tecnico delegato dalla Municipalità I, destinatario di tre pratiche per lavori presso i luoghi: (i).della pratica DIA a 697/2003 del 29/07/2003; (ii). della pratica D.I.A. n. 649/08 presentata in data 30/09/2008 di fusione dell'immobile con accesso da Via del Fosso con l'attiguo immobile denominato "Chalet" e (iii).della pratica DIA a 305/2009 del 03/06/2009.

A seguito di quanto sopra, il SAE fornisce all'Autorità Giudiziaria (informativa di reato) la ricostruzione della trasformazione generale subita dai luoghi, ossia dall'odierna unità particella 667 sub 7 graffata alla particella 668 sub 3.

Più recentemente, in data 17/02/2012, con la Disposizione Dirigenziale n.79, il comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo, ha ordinato di procedere alla demolizione delle opere abusive.

Ad oggi, nulla è stato eseguito e i luoghi sono rimasti incompiuti e in stato abbandono.

In definitiva, l'esperto ha così concluso *“lo stato complessivo e attuale dei luoghi estremamente compromesso, non solo considerando le vicende susseguitesesi dal 2003 in poi ma anche in virtù della sussistenza di una istanza di condono legge 47/85 con la quale già si tentava di sanare progressi ampliamenti, anche inerenti al manufatto particella 266, istanza che ..è ad oggi irricevibile, pure a fronte del rigodo regime vincolistico dei luoghi. In estrema sintesi, l'attuale assetto del compendio, co particolare riferimento al realizzando appartamento particella 667, non è in alcun modo sanabile, se non ipotizzando un sensibile ripristino allo stato legittimo (in questo caso, legittimo solo per vetustà). Le attività di ripristino e, dove possibile, di conformazione delle eventuali difformità sanabili (quelle minori, come le distributive) devono essere oggetto di una specifica e contestuale pratica edilizia... Resta acclarato che l'eventuale risoluzione del problema è legata alla possibilità di dimostrare quale siano i nuclei originari e legittimi, all'esito positivo della pratica edilizia ..e alla piena e corretta esecuzione dei lavori di ripristino..”*.

*Quanto all'aspetto urbanistico,*

*Per quanto concerne il costruito:*

La porzione di compendio censita in C.F. con la particella 667 ricade nella Zona Territoriale Omogenea A, Insediamenti di interesse storico, con prevalenza di Unità edilizie di base ottocentesca

originaria o di ristrutturazione a blocco, art. 92 delle NTA, di cui alla variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli.

La porzione di compendio censita in C.F. con la particella 266 ricade nella Zona Territoriale Omogenea A, Insediamenti di interesse storico, con prevalenza di Unità edilizie di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, art. 69 delle NTA, di cui alla variante al P R G vigente per il territorio del comune di Napoli.

L'area cui afferiscono i manufatti risulta altresì ricompresa in un ambito soggetto a vincolo archeologico;

L'area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica del citato D.Lgs 42/04, parte terza (ex legge 1497/39). L'immobile, inoltre, rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico di Posillipo approvato con D.M. 14/12/1995, pubblicato sulla G.U. n. 47 del 27/02/1996.

*Per quanto concerne il giardino*

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che la particella 267 del foglio 229,

-rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione: per la maggiore estensione nella zona A- insediamenti di interesse storico, in piccola parte nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente, disciplinate rispettivamente dagli artt. 26, 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

-è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica: in piccola parte come unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art. 69, in piccola parte come unità edilizia di base otto - novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92, in parte come Unità di spazio scoperto con giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base - art. 114;

-rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

-è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

-risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Digs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi del legge n.1497/1939;

-ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (DM 14/12/1995) in zona RUA - Recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico - ambientale;

-rientra nell'area di pianificazione di Emergenza a rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24 giugno 2016;

-rientra in parte nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012, ed è indicata 'classe Molto bassa';

*Quanto all'occupazione, i beni sono nella disponibilità dell'esecutato.*

### **LOTTO CINQUE (5)**

**PREZZO BASE EURO 214.000,00 (dico euro duecentoquattordicimila/00)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 160.500,00 (dico euro centosessantamilacinquecento/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 5.000,00 (dico euro cinquemila/00)**

Piena ed intera proprietà di una unità terranea posta sul retro del principale fabbricato di via Santo Strato n. 25. *Segnatamente*, trattasi di locale composto da due ambienti separati, serviti da tre saracinesche metalliche (interni nn. 7,8,9 del blocco box), oltre un piccolo locale laterale, originariamente destinato a servizio igienico. La superficie totale convenzionale misura 68 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Napoli sez. CHI, foglio 35, particella 667, subalterno 4, indirizzo Via Santo Strato a Posillipo n. 25, piano T, zona censuaria 10, categoria catastale C/6, consistenza mq 54, superficie mq 56, rendita catastale euro 122,71; indirizzo catastale Via Santo Strato a Posillipo n. 25, piano T.

CONFINI: area cortilizia comune, unità autorimessa aliena n. 6 (particella 667, sub 3), unità aliena (particella 667, sub 101).

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che:

- i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- la planimetria catastale in atti raffigura tutti gli ambienti da cui è composta l'unità, così come anche nei titoli di provenienza attraverso la numerazione delle saracinesche di accesso, ma la consistenza computata per l'unità catastale sembra riferirsi solo all'ambiente principale (circa 50 mq);
- i dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- i dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione e le caratteristiche attuali dell'unità;
- l'intestazione attuale è correttamente in capo agli esecutati per le corrispondenti quote di proprietà.

*Dal punto di vista edilizio*, l'esperto ha rilevato che:

- il fabbricato di cui fa parte il bene, che qui si pone in vendita, è di vetusto impianto, in particolare antecedente al 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni amministrative;
- per quanto concerne, in particolare, la consistenza e la morfologia dell'unità staggita, a fronte di specifica istanza formulata dalla scrivente, il SUE del comune di Napoli ha riscontrato, sebbene con i limiti temporali della ricerca che viene effettuata, l'assenza di pratiche di trasformazione;
- posto che l'impianto planovolumetrico generale del nucleo originario (*il manufatto, con riferimento ad altre unità, ha subito*

*sensibili modifiche ma non relativamente alla porzione terranea ove sono allocati i box) può dichiararsi astrattamente regolare per vetustà, il dubbio può nascere solo sulla specifica consistenza e sulla attuale divisione/distribuzione della stessa;*

*-in via cautelativa e a tutela del futuro acquirente, di tali circostanze si è tenuto conto in sede di stima per la eventuale presentazione di una pratica volta a conformare l'attuale consistenza e distribuzione dei luoghi, ivi incluse le spese accessorie, come diritti e oneri tecnici.*

*Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:*

*-il complesso cui afferisce il manufatto oggetto di causa ricade nella Zona Territoriale Omogenea A, Insediamenti di interesse storico, con prevalenza di Unità edilizie di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, art. 92 delle NTA, di cui alla variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli.*

*-il complesso risulta, altresì, ricompreso in un ambito soggetto a vincolo archeologico;*

*-il complesso rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica del citato D.Lgs 42/04, parte terza (ex legge 1497/39);*

*-l'immobile, inoltre, rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico di Posillipo approvato con D.M. 14/12/1995, pubblicato sulla G.U. n. 47 del 27/02/1996.*

*Quanto all'occupazione, i beni sono nella disponibilità dell'esecutato.*

#### **LOTTO SEI (6)**

**PREZZO BASE EURO 120.000,00 (dico euro centoventimila/00)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 90.000,00 (dico euro novantamila/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 5.000,00 (dico euro cinquemila/00)**

Piena ed intera proprietà di un'area boschiva, di circa 5000 mq, sita in Anacapri (Na) alla località La Guardia, con accesso da percorso pedonale sterrato e scosceso che parte dal belvedere della Migliara. *In particolare*, i luoghi sono caratterizzati da una fitta vegetazione boschiva e risentono non solo di tale peculiare caratteristica ma anche della conformazione orografica del sito, che risulta scosceso e irregolare.

Presso l'area non sono presenti costruzioni di sorta o pavimentazioni di alcun genere: l'area è sterrata e ricoperta dalla detta vegetazione.

Il lotto, di forma allungata nella direzione est-ovest, è posto a ridosso della scogliera che prospetta verso il faro di Punta Carena, lungo il tratto di costa posto a sud-ovest dell'isola.

L'area risulta perimetrata e delimitata, rispetto ai terreni allocati a nord nord, a mezzo di muretto a secco; mentre lungo il confine con la fascia di demanio, a sud, risulta, sebbene a tratti divelta, una recinzione in rete metallica.

## DATI CATASTALI:

-NCT del Comune di Anacapri al foglio 5, particella 231, partita 5508, seminativo di classe 2, superficie mq 1.713, reddito domenicale euro 21,23, reddito agrario euro 4,42;

NCT del Comune di Anacapri al foglio 5, particella 236, partita 5508, incolt prod di classe 2, superficie mq 3.375, reddito domenicale euro 0,52, reddito agrario 0,17.

## CONFINI:

-l'unità alla particella 231 confina con le unità particella 2091, particella 236, particella 229 (demanio), particella 214;

-l'unità alla particella 236 confina con le unità particella 2091, particella 231, particella 229 (demanio).

*Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che:*

-i dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-l'assetto catastale di entrambi i terreni è rimasto lo stesso dall'impianto meccanografico;

-le particelle hanno diverse qualità di classamento sebbene, per entrambe, la più conforme al reale stato dei luoghi è quella della particella 236;

-l'intestazione è correttamente in capo all'esecutata.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica, rilevando che **il terreno distinto dalla particella 231 del foglio 5 delle mappe del Comune di Anacapri è inedificabile** e che, tuttavia:

-nel P.R.G. ricade in zona P - Aree a verde agricolo - e deve considerarsi destinata prevalentemente a potenziamento dell'agricoltura.

La coltivazione deve essere rivolta prevalentemente ai prodotti locali. Il Comune potrà concedere incentivi ed agevolazioni per tali coltivazioni.

L'edificazione prevista deve intendersi limitata a fabbricati rurali di conduzione che vengano vincolati come tali per almeno 30 anni, mediante convenzione trascritta a favore del Comune.

La normativa del piano riferentesi a detta zona, le cui aree in essa comprese denunciano caratteristiche agricole, sarebbe da definire in riferimento al paragrafo 1.8 delle Direttive allegate alla legge Regionale 20.3.1982 N.14 ove l'Amministrazione Comunale ritenga di esercitare tale facoltà.

Frattanto, potranno essere consentite nella zona "P" nuove costruzioni destinate a residenze e a pertinenze funzionali alla conduzione del fondo, realizzabili rispettivamente con indici di mc.0.003 e mc.0.025 per mq. nel limite di mc. 400 complessivi, e con trascrizione trentennale del vincolo di destinazione dell'immobile e trascrizione dell'asservimento dell'area agricola al cui servizio l'immobile viene destinato.

La concessione edilizia sarà rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, oppure conduttori in economia, riconosciuti imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della

Legge 9.5.1975 N. 153, e muniti di residenza storica almeno decennale del Comune di Anacapri.

-nel P.T.P. ricade in zona P.I. - Protezione Integrale - la cui normativa è in stralcio di seguito riportata: "interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione della zona; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali; interventi di sistemazione della viabilità pedonale attraverso l'utilizzazione di quella esistente per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici."

-nel P.U.C. - tavole P.1 e P.2 della componente strutturale - ricade in area distinta da AMBITI DI ECCEZIONALE VALORE NATURALISTICO AMBIENTALE la cui normativa di attuazione qui di seguito si riporta in stralcio: "Sono le parti del Territorio a prevalente naturalità nelle quali la presenza di estese aree naturali e l'alta qualità ambientale assumono un valore fondamentale e costituiscono i riferimenti principali della rete ecologica territoriale.

Negli Ambiti di eccezionale valore naturalistico ambientale sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agrituristici ed escursionistici.

Si ritengono ammissibili:

a).interventi funzionali alla riduzione del rischio idrogeologico, in particolare sono ammessi:

-gli interventi di bonifica e di sistemazione delle aree di possibile innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto nonché le opere di difesa attiva e passiva, ivi compresa la loro manutenzione;

-gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre i rischi, a condizione che siano compatibili con la stabilità dei terreni e favoriscano tra l'altro a ricostruzione dei processi e degli equilibri naturali, la ricostituzione della vegetazione spontanea autoctona, purché coerenti alle prescrizioni tecniche riportate nelle Norme del Piano Stralcio;

-gli interventi urgenti delle autorità di difesa del suolo e di protezione civile competenti per la salvaguardia di persone e beni a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio eccezionali;

-gli interventi di manutenzione delle opere esistenti;

b).interventi funzionali alla difesa del sistema costiero, alla mitigazione ed alla eliminazione delle condizioni di rischio, alla ricostruzione dei requisiti ecologici dell'habitat costiero e marino;

c).interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione;

d).interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco;

e).gli usi agricoli solo se già praticati o attraverso la ricostruzione delle colture agrarie;

f).interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione

di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali;

g).interventi di sistemazione, adeguamento o ripristino della viabilità pedonale;

h).interventi di restauro, sondaggi e scavi archeologici e sistemazione delle relative aree; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli immobili e delle aree ad essi pertinenti, secondo quanto prescritto dalle norme del Ruec; interventi di ristrutturazione edilizia esclusivamente per gli edifici realizzati dopo il 1945; interventi per l'adeguamento alle norme di sicurezza, per il consolidamento antisismico, per l'idoneizzazione energetica e per il superamento delle barriere architettoniche, per gli edifici esistenti a destinazione pubblica, turistico-ricettiva e artigianale; ricostruzione - o realizzazione solo nei casi eccezionali in cui si riveli indispensabile ricorrere a tali strutture - di muri di contenimento del terreno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti o, in casi eccezionali, rivestite di materiali lapideo di tipo tradizionale.

Negli Ambiti di eccezionale valore naturalistico ambientale sono vietati:

a).l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti;

b).il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di specie coltivate, quanto di macchia mediterranea spontanea.

c).qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti;

d).la costruzione di strade di qualsiasi tipo;

e).attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree;

f).l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari anche se provvisori;

g).l'impermeabilizzazione delle aree scoperte ad esclusione delle strade pubbliche già pavimentate;

i).calpestii pubblici e privati con pavimentazioni o basolati tradizionali non dovranno essere ricoperti né sostituiti con altri materiali.

Inoltre, il suolo è ricompreso nella zona di protezione speciale SICIZPS IT8030038 - Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri, la cui normativa in stralcio recita: "La Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate al livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie. Tutti gli interventi ricadenti all'interno dei siti Natura 2000 o che, pur insistendo su aree esterne ai siti, possono generarvi rilevanze significative, debbono in fase di progettazione ed attuazione essere sottoposti a specifiche procedure di valutazione di incidenza".

**Il terreno distinto dalla particella 236 del foglio 5 delle mappe del comune di Anacapri è inedificabile** e che, tuttavia, ricade:

nel P.R.G. ricade in zona P - Aree a verde agricolo;  
nel P.T.P. ricade in zona P.I. - Protezione Integrale;  
nel P.U.C.:

A. nelle tavole P.1 e P.2 della componente strutturale ricade:

-parte in area distinta da AMBITI DI ECCEZIONALE VALORE NATURALISTICO AMBIENTALE la cui normativa in stralcio è riportata al precedente punto 1;

-parte in area distinta da AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESAGGISTICO la cui normativa di attuazione qui di seguito si riporta in stralcio: "Individuano ambiti di particolare interesse ambientale, caratterizzati da rilevante valore paesaggistico e da significativi legami relazionali sia con le aree a prevalente naturalità che con i nuclei insediativi centrali. Negli Ambiti agricoli di valore paesaggistico sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agrituristici, escursionistici. In questi Ambiti, oltre alle indicazioni e prescrizioni relative agli Ambiti di eccezionale valore naturalistico ambientale, valgono le norme specifiche di seguito riportate:

1. è ammessa la realizzazione di aree di verde di uso pubblico e collettivo e di sosta per motocicli, con sistemazione del fondo in prato, terra battuta e/o ghiaia, senza alcun tipo di pavimentazione e forma di impermeabilizzazione, senza alterazione della vegetazione arbustiva eventualmente presente, dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti.

In tali aree, da considerare attrezzature di pubblica utilità, è ammissibile la realizzazione di strutture smontabili, di dimensione ridotta, destinate alla sosta delle persone, al ristoro, a sedi per informazioni turistiche escursionistiche e per il noleggio biciclette, alla localizzazione di servizi igienici chimici di tipo mobile per i quali sarà opportuno predisporre schermature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

2. si considerano ammissibili all'interno dei lotti agricoli:

-la realizzazione di piccole aree protette da pergolati secondo le disposizioni del Ruc, destinate alla degustazione e promozione dei prodotti locali, alla creazione di servizi culturali o per lo svago, con sistemazione del fondo in prato, terra battuta o ghiaia, o con altra soluzione drenante, senza alcun tipo di pavimentazione e forma di impermeabilizzazione, senza alterazione della vegetazione eventualmente presente, dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti;

-l'adeguamento dei percorsi interpoderali per consentire il pubblico transito pedonale"

Inoltre, il terreno è ricompreso:  
-nella zona di protezione speciale SIC/ZPS IT8030038 - Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri, la cui normativa in stralcio recita: "La Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate al livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno dei siti Natura 2000 o che,

pur insistendo su aree esterne ai siti, possono generarvi rilevanze significative, debbono in fase di progettazione ed attuazione essere sottoposti a specifiche procedure di valutazione di incidenza;

-in parte nell'area a rischio frane R3 e R4 (rischio elevato e molto elevato), la cui normativa in stralcio recita: "Nelle aree a rischio frana R3 e R4 si prevedono interventi funzionali alla riduzione del rischio idrogeologico, opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi e interventi di sistemazione ambientale per la messa in sicurezza delle aree a rischio e per la riduzione del rischio di dissesti di versante. In particolare, nelle aree a rischio frana ricadenti negli "Ambiti di eccezionale valore paesaggistico ambientale" sono ammessi: interventi di bonifica e di sistemazione delle aree di possibile innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto e d'opere di difesa attiva e passiva; interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre i rischi; la ricostruzione della vegetazione spontanea autoctona."

-in parte nelle SUPERFICI BOSCADE - art. 142, lettera g del D.Lgs 42/2004 - Aree tutelate per legge (ex L. 432/85);  
B.nelle tavole PO1 e PO2 della componente programmatico-operativa il terreno ricade in parte nell'area a rischio frane R3 e R4 (rischio elevato e molto elevato).

*Quanto all'occupazione*, i terreni oggetto del presente lotto sono nella disponibilità dell'esecutato.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la SOCIETÀ ASTALEGALE.net spa;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Giorgia Viola.

### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul

sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione 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. Si precisa 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;
- e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è una società o una 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.

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a).sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b).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: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; 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 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 telematiche (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).

Si comunica, inoltre, 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 DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [avv.giorgiaviola@pec.it](mailto:avv.giorgiaviola@pec.it);

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT29C0326822300052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva imm. RGE 221/2022, lotto n.\_\_\_\_, 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.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente

all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

- 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 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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del 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 (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

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

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione

dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE 221/2022" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE 221/2022" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di

vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia

stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Giorgia Viola, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a).inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b).inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c).pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data



fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d).invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.



Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Giorgia Viola in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato

