

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.

nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

Il dr. Salvatore Bonagura, dottore commercialista iscritto all'Ordine di Napoli al n. 3318/2681A, con studio in Napoli, via Toledo 389, telefono 081/551.89.85, posta elettronica: studiobonagura@libero.it, professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe promossa da Mediobanca Premier spa contro (*omissis*), vista l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita depositata in data 10/06/2025 dal Giudice dell'Esecuzione,

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita del cespite pignorato nella procedura in epigrafe, secondo le modalità di seguito descritte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul link "invia offerta" presente nella scheda dettagliata relativa a ciascun lotto posto in vendita. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale), il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579, 3° comma c.p.c., **deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 13/10/2025.**

3. L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore** indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili";
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- l'indicazione della somma da versare a titolo di **cauzione**, che **non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto**.

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- una scansione del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento **dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (società Astalegale.net spa) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente IBAN: IT 29 C 03268 22300 0521 3639 9672**; la causale del bonifico dovrà essere: **"versamento cauzione proc. esecutiva rge n.351/2023"**;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia digitale del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia digitale del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia digitale 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 digitale della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua e firma digitalmente l'offerta;
- la dichiarazione (formulata secondo il fac-simile predisposto dal professionista delegato e pubblicato sul PVP e sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima dell'esperto, e di averne compreso ed accettarne il contenuto.

5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale e dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte, per se stesso o per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, essa potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005 ed il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta non è attualmente disponibile, alla data di pubblicazione del presente

avviso, e sarà concretamente operativa solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

6. **L'offerta**, con i relativi documenti allegati, **va inviata all'indirizzo PEC** del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito pst.giustizia.it, al menù "servizi", sottomenù "pagamenti PagoPA –utenti non registrati / bollo su documento", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata **al seguente indirizzo pec del professionista delegato: dr.salvatorebonagura@legalmail.it**.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all'indirizzo seguente:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società Astalegale.net s.p.a., mediante contatto telefonico al numero 02/80030011, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

7. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell'offerente, necessariamente in unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Si precisa, a tal riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta in caso di mancato versamento, da parte di quest'ultimo, del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

9. La **deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato il giorno 14/10/2025 alle ore 16:00**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In tale data, il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito **www.spazioaste.it** e previa registrazione da parte del presentatore, quale utente, sul sito medesimo. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Il professionista delegato, una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili".

10. La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente "on line" le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del giorno 16/10/2025.**

Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo, in ogni caso, di sedici prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo

svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

11. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, quindi dell'entità delle cauzioni prestate, infine della priorità temporale nella presentazione delle offerte. Nel caso in cui sia presentata un'unica offerta, essa sarà senz'altro accolta nel caso in cui sia formulata per importo pari o superiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"; se l'offerta unica dovesse risultare inferiore a tale valore purché in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) o nell'offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all'esito della gara tra i diversi offerenti risulti inferiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili", il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "procedura esecutiva rge 351/2023 Tribunale Napoli", utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla "proc. esec. RGE 351/2023 Trib. Napoli – dr. Salvatore Bonagura", direttamente al professionista delegato, unitamente alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità (nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua, anche a fronte della presentazione da parte

dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate), mediante assegno circolare non trasferibile intestato al dr. Salvatore Bonagura.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, preferibilmente avvalendosi del fac-simile di modello pubblicato dal professionista delegato unitamente alla ulteriore documentazione afferente alla vendita (ed in ogni caso mediante uno schema dal contenuto informativo analogo a quest'ultimo).

Si richiama che, a norma dell'art. 587 cpc, in caso di mancato versamento del saldo del prezzo o di omessa presentazione della dichiarazione, di cui al precedente paragrafo, entro il termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e disporrà la perdita della cauzione a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita, ferma restando la necessaria valutazione istruttoria da parte della banca cui viene sottoposta la richiesta di mutuo. In tal caso egli dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

ULTERIORI PRECISAZIONI

13. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono esse compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione (o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza.

Qualora al momento dell'aggiudicazione l'immobile risulti occupato e non ne sia stata ancora disposta la liberazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, l'aggiudicatario dovrà rendere specifica dichiarazione circa lo stato in cui vuole che gli venga consegnato quanto abbia acquistato in sede di aggiudicazione.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

Descrizione dei cespiti:

lotto unico: piena proprietà della quota intera dell'appartamento sito nel Comune di Ercolano (NA) alla Traversa Guglielmo Marconi, n. 33, scala A, piano terzo, interno 16, composto da ingresso/cucina, salone, corridoio, due camere da letto, bagno, balcone, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 87,80, una superficie utile scoperta del balcone pari a mq. 12,30 ed una superficie commerciale complessiva pari a mq. 102,00.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) al foglio 11, p.lla 611, sub 15, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 426,08. Confinante:

- a nord-ovest con vano scala condominiale;
- a nord-est con proprietà aliena (scala B, subalterno 42);
- a sud-est con proprietà aliena (scala B, subalterno 43);
- a sud-ovest con cortile comune.

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

Il cespite è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Concetta Palermi del 30/06/2005, rep. n. 212371/18070, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 01/07/2005 ai nn. 37162/21186.

Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.: euro **90.000,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro **67.500,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro **2.000,00.**

Stato di occupazione: l'unità immobiliare è occupata dalla coniuge del debitore esecutato; in caso di richiesta da parte dell'aggiudicatario sarà emesso l'ordine di liberazione ex art. 560 cpc, la cui esecuzione verrà effettuata dal custode giudiziario.

Conformità:

Come accertato dall'esperto stimatore, architetto Luca Imparato, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, relativamente al fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata l'ufficio tecnico comunale ha ricostruito l'iter autorizzativo come di seguito esposto.

In data 05/03/1968 risulta rilasciata, a due soggetti richiedenti, una “Autorizzazione per esecuzione lavori edili” Pratica n.125 prot. n°4695 per la costruzione di “un fabbricato per civili abitazioni composto di piano cantinato, piano terra e cinque piani superiori”.

Il titolo viene rilasciato con i pareri favorevoli di ufficiale sanitario, commissione edilizia e SABAP (Soprintendenza ai Monumenti). I grafici allegati e vidimati dalla SABAP con parere favorevole, a cui fa riferimento il titolo autorizzativo, prevedono la realizzazione di ben tre palazzi, indicati come Lotto A, B e C.

In data 30/08/1968 risulta rilasciata, a diverso soggetto richiedente, una “Autorizzazione per esecuzione lavori edili” Pratica n.84 prot. n°10378 per la costruzione di “un fabbricato per civili abitazioni composto di piano cantinato, piano

terra e cinque piani superiori”. Il titolo viene rilasciato con i pareri favorevoli di ufficiale sanitario, commissione edilizia e SABAP. I grafici allegati, a cui fa riferimento il titolo autorizzativo, non sono vidimati dalla SABAP e a tergo del titolo rilasciato è riportato (con scritta a mano) in alto a sinistra “Lotto A”, lasciando intendere che l’autorizzazione sia per la realizzazione del solo Lotto A. Difatti, il grafico riporta proprio il detto Lotto.

In data 26/06/1969 risulta volturata la Licenza edilizia n.125/4695 al soggetto che aveva ottenuto la Licenza n.84 prot. n°10378. Insomma, con tale voltura, quest’ultimo diviene l’unico titolare per la realizzazione di “un fabbricato per civili abitazioni composto di piano cantinato, piano terra e cinque piani superiori”, ma i grafici, vidimati dalla SABAP con parere favorevole, a cui fa riferimento il titolo autorizzativo, prevedono la realizzazione di ben tre palazzi indicati con Lotto A, B e C.

Infine in data 21/06/2016, con prot. 30644, risulta presentata una C.I.L. per attività libera ai sensi dell’art.6 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii. a firma dell’Amministratore condominiale, per interventi al fabbricato indicando “... ripristino condotta acquedotto, lavori di somma urgenza per gravi infiltrazioni nella trave sottostante posizionamento contatori, nell’area circostante fabbricato...”. Come titolo legittimante viene indicato “Licenza edilizia prot.10378 del 1968 n°84”. Tale titolo edilizio viene riportato in più rogiti notarili visionati dall’esperto.

Da quanto sopra esposto, l’esperto stimatore conclude che:

1) La prima licenza edilizia (Pratica n.125 prot. n°4695 del 05/03/1968) pur dando l’assenso per la realizzazione di un solo fabbricato, ha in allegato dei progetti grafici, vidimati con parere favorevole della Soprintendenza, che prevedevano un piano di lottizzazione per costruire 3 palazzine (Lotti “A”, “B” e “C”) su un lotto di terreno formato dalle seguenti particelle catastali: 609, 610, 612, 1011, 1014, 1015 e 1016 del foglio 11.

2) La seconda licenza edilizia (Pratica n.84 prot. n°10378 del 30/08/1968), pur ribadendo l’assenso per la realizzazione di un solo fabbricato, ha in allegato dei progetti grafici, non vidimati dalla Soprintendenza, che prevede la realizzazione di un solo palazzo, presumibilmente il Lotto “A”, su un lotto di terreno formato dalle seguenti particelle catastali: 609, 610, 612, 1011, 1014, 1015 e 1016 del foglio 11. Non è dato sapere sul perché il titolo edilizio riporti il parere favorevole della Soprintendenza sul piano di lottizzazione delle tre palazzine.

Alla luce di quanto sopra, emergono le seguenti incongruenze sulle licenze edilizie rilasciate e l'attuale stato di luoghi:

A. Oggi l'intera ed unica palazzina realizzata è difforme da quanto riportato nei grafici allegati ai due titoli edilizi innanzi indicati.

B. Nel decreto di trasferimento del 1982 (costituente il titolo di provenienza in capo alla società dante causa dell'esecutato) il lotto di terreno oggetto di esecuzione immobiliare viene descritto contenente un fabbricato "... denominato Lotto C composto di piano seminterrato, un piano terraneo e cinque piani superiori, questi ultimi con nove appartamenti per ogni piano serviti rispettivamente: cinque della scala A e quattro dalla scala B per ciascun piano. Il locale seminterrato è della superficie di mq.1050 costituito dai corpi S e B, al piano terra tre quartini al corpo B e due al corpo A tutti con ingresso dal corridoio tra le casse delle scale, mentre all'esterno, esistono un locale di due vani attualmente adibito ad ambulatorio, un grande locale adibito a farmacia ed un altro grande locale adibito a parrucchiere per signora [...] mentre il terreno, sul quale esso insiste, è riportato in catasto al foglio 11 – particelle 613, 1340 parte, 611, 1015 e 1016...", particelle catastali occupate oggi dall'intero palazzo.

L'esperto conclude che, dei tre originari, oggi risulta realizzato un solo palazzo, quello che più si avvicina al Lotto C. Esso però è difforme sia per posizionamento sul lotto di terreno, sia per disposizione planimetrica, sia per realizzazione di u.i. e sia per censimento catastale rispetto al relativo grafico di progetto. Inoltre esso è stato anche realizzato -in parte- su altre particelle catastali, non indicate negli originari e summenzionati titoli edilizi.

Le conseguenze che ne discendono sono le seguenti:

I Non è applicabile la sanatoria a regime, cioè l'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 D.P.R. 380/01 e smi, in quanto non si avrebbe la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente. In ogni caso, un eventuale accertamento di conformità non potrebbe essere richiesto per il singolo immobile, ma per l'intero fabbricato, e dovrebbe essere approvato, oltre che dal Comune, dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli.

II Non è applicabile l'art. 40, comma 6° della Legge 47/85 (sanabilità edilizia nelle procedure esecutive immobiliari) in quanto le ragioni del credito sono di data successiva all'ultimo condono edilizio potenzialmente attuabile.

III L'unica strada percorribile potrebbe essere la cosiddetta "fiscalizzazione" per mancata rimozione dell'illecito, principio introdotto con l'art.12 L.47/85 poi ripreso

nell'art.34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii, che trova applicazione, in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire e/o titolo autorizzativo equivalente. Ciò però, non equivale ad una “sanatoria” dell’abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell’illecito. Compete però al Comune (il dirigente o il responsabile dell’ufficio tecnico), attraverso una particolare procedura tecnico-amministrativa, applicare una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla L.392/1978, della parte dell’opera realizzata in difformità al titolo edilizio, previo accertamento e ratifica dell’illecito. Ma anche in questo caso tale procedura potrebbe non essere applicabile in quanto, essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico, prevale l’orientamento giurisprudenziale nel definire le opere da “fiscalizzare”, “in totale difformità” o “variazioni essenziali” e, quindi non rientranti nell’art.34 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii..

Queste non conformità urbanistiche rilevate configurerebbero le ipotesi previste dall’art. 31 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. da parte dell’UTC di Ercolano. Anche perché, in seguito alle verifiche effettuate presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale, con riferimento al fabbricato nella sua interezza ed, in particolare, per l’immobile oggetto di procedura, purtroppo non risultano presentate domande di sanatoria edilizia. In particolare quella ai sensi della legge 47/85 e ss.mm. e ii. (c.d. I condono edilizio) e legge 724/94 e ss.mm.ii (c.d. II condono edilizio).

Pertanto, allo stato, non vi sono presupposti normativi tali da poter sanare quanto riscontrato. La valutazione dell’immobile è stata pertanto operata apportando una specifica e consistente decurtazione rispetto al suo teorico valore di mercato.

Sono state, altresì, riscontrate le seguenti difformità di natura catastale:

- dall’esame dell’estratto di mappa catastale si evince che il fabbricato non è immesso in mappa ed insiste sulla particella 611 del foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Ercolano, pertanto sarebbe necessario l’aggiornamento catastale del fabbricato con la presentazione del “tipo mappale”, operazione con la quale il fabbricato viene inserito sulla cartografia catastale;
- lo stato dei luoghi dell’u.i., è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale per via di una diversa distribuzione interna;
- nella documentazione catastale il civico del fabbricato viene indicato con il numero 5, mentre attualmente esso è il numero 33.

ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un fabbricato per il quale è regolarmente costituito il condominio, di cui l'appartamento rappresenta i 17,72/1000. La quota annuale di spese condominiali ordinarie di competenza dell'immobile pignorato è di euro 384,00 circa. Alla data di pubblicazione del presente avviso risultano morosità relativamente alle quote ordinarie dell'ultimo biennio per circa euro 550,00.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno consultabili sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/5518985; cell. 328/6530845).

Per la visita degli immobili è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode ai recapiti indicati in intestazione. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni dal 45° giorno al 7° giorno precedente alla data fissata per la vendita.

Napoli, 16 giugno 2025

Il professionista delegato

