

TRIBUNALE DI NAPOLI**QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE****PROCEDIMENTO n. 290/2024 R.G.E.****DECRETO**

Letta la relazione dell'esperto depositata in data 24.02.2026;
rilevato che come relazionato dall' ing. Davide Portolano: *“in data 24.02.2026 lo scrivente si è, quindi, recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli, ove ha effettivamente visionato ed estratto copia delle pratiche edilizie al contempo rinvenute presso gli archivi dell'ente e, nello specifico, la Concessione Edilizia n. 72 del 10.08.1983 nonché la Concessione Edilizia n. 13 del 15.03.1985 riguardante specificatamente il LOTTO 1 e il LOTTO 2; l'ufficio tecnico ha, inoltre, comunicato di aver individuato gli estremi della pratica edilizia relativa al LOTTO 6 (Via Cuma Licola n. 176) e si è riservato di comunicare l'esito della ricerca in archivio della stessa entro il termine di 20 giorni (si veda nuova attestazione prot. 29471 del 24.02.2026 in allegato 1);*

9. dall'esame dei grafici di dette Concessioni Edilizie si evince la sussistenza di sostanziali primarie difformità con lo stato attuale dei luoghi (non evincibili dalle planimetrie catastali di primo impianto utilizzate in relazione, in mancanza dei grafici progettuali, ai sensi del citato art. 9-bis del DPR n. 380/2001, che invece risultano di fatto allineate allo stato dei luoghi);

10. tali sostanziali difformità incidono in maniera significativa sul valore venale dei beni individuati come LOTTO 1 e LOTTO 2 (determinando un significativo abbattimento dei valori già calcolati nell'elaborato depositato) e devono essere opportunamente segnalate in perizia, unitamente a quanto emergerà all'esito del reperimento della pratica del LOTTO 6, onde renderne edotti i futuri aggiudicatari;

ritenuto, quindi, che è emerso successivamente all'avviso di vendita che per il LOTTI 1-2-6- il valore dei beni deve essere aggiornato alle sopravvenute risultanze dell'esperto;

ritenuto che al fine di poter garantire una corretta informazione per gli eventuali offerenti e per garantire stabilità della vendita degli immobili pignorati, nell'interesse degli

aggiudicatari, del creditore e di tutte le parti, è necessario sospendere la vendita già fissata per il 24/31 marzo 2026 esclusivamente per i lotti 1-2-6- (mentre prosegue regolarmente per gli altri lotti);

rilevato che, quindi, allo stato, sia l'avviso di vendita che la delega della vendita riportano un valore dei lotti 1-2-6 non conforme ai documenti acquisiti dall'esperto in data 24-02-2024 e che è necessario aggiornare la perizia di stima per i lotti 1-2-6-;

P.Q.M.

Sospende le operazioni di vendita per i Lotti nn. 1-2-6-;

Dispone che l'esperto proceda all'aggiornamento della perizia e comunichi alle parti la relazione integrativa entro il 30-05-2026 (attenda 15 giorni eventuali osservazioni, e depositi la definitiva entro il 30-06-2026 nel fascicolo telematico);

FISSA

L'udienza del **15-09-2026 ore 12,15** per la prosecuzione delle operazioni di vendita dei lotti 1-2-6.

Fermo restando che è già fissata altra udienza per il 23-03-2026 per altre motivazioni che verrà regolarmente celebrata, salva la facoltà delle parti di chiedere un rinvio a data successiva.

Si comunichi.

Napoli, 25.02.2026

il G.E.

dott.ssa Miriam Valenti