

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Proc. esec. R.G.E. n. 401/2023

V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Giulio Cataldi

L'avvocato Caterina Orditura, delegata per le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva recante n. di RGE 401/2023 con ordinanza del 10/10/2024

A V V I S A C H E

il giorno 20/05/2025 alle ore 16,00 e segg.

presso il suo studio in Napoli alla Via Scarlatti n. 88 procederà alla

## VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili descritti in calce al presente atto.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>).
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita, ovvero entro le ore 23,59 del 19/05/2025.
- La vendita si terrà il giorno 20/05/2025 alle ore 16,00 con il prosiegua in Napoli alla Via Scarlatti n. 88 presso lo studio dell'avv. Caterina Orditura. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosiegua del presente avviso.
- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.r.l.

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

Il referente della procedura incaricata delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv.

**Caterina Orditura.**

## OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno (eccetto il debitore o soggetto a carico del quale vi sono i divieti di cui agli artt. 323, 378 e 1471 c.c.) è ammesso a presentare offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procura speciale, da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare. Ove agisca per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte.

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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto 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.

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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**;
- m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

## DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

2) 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;

3) 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);

4) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

5) se il soggetto offerente è una società o 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;

6) 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:

1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

2) trasmessa direttamente 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n. 68/2005; (ii) 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 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, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [caterinaorditura@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:caterinaorditura@avvocatinapoli.legalmail.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

La cauzione, per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.R.L. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli codice IBAN **IT 67 F 03268 04607 052737800863**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva numero 401/2023 R.G.E. - 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 decriptate 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.doauction.it](http://www.doauction.it) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

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, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, 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 rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso**; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

### 1) In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- (a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- (b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), 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 circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, a cui comunicherà tale circostanza;

• siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 gg. anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

(2) in caso di mancanza di rilanci a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

(3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine procederà come segue:

• 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

1) il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, a cui comunicherà tale circostanza;



2) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto.

All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale 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 indicato in calce alla descrizione del bene;
- 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 e, dunque, alle ore 11,00 del giorno 22/05/2025.

### **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 gestore della vendita telematica ed 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 formulata 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, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

#### SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo della cauzione versata (**oltre IVA sull'intero importo se dovuta**) 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 di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione senza alcuna sospensione feriale dei termini.

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

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. RGE 401/2023".

**Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, siano rilasciate – con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231. Laddove si riscontri il mancato rilascio in tutto o in parte delle dichiarazioni suddette, non si potrà procedere**

alla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice. Il g.e. inoltre, nel caso in cui non dovesse pervenire la detta dichiarazione entro il termine del saldo prezzo, provvederà alla segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

#### 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 inferiore determinazione a cura del professionista). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini previsti o, al massimo, **improrogabilmente**, nei 120 gg. dall'aggiudicazione.

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) 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
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. RGE 401/2023".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario, nonché all'esito del rilascio delle **informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231**.

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 – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le 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.

All'esito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e dell'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli, previa liquidazione da parte del G.E. delle competenze del delegato stesso per gli incombenti di cui sopra, anch'esse a carico dell'aggiudicatario, l'eventuale eccedenza rispetto al fondo spese versato sarà restituita all'aggiudicatario.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode, proveniente dall'aggiudicatario stesso.

Relativamente agli oneri condominiali arretrati si avverte l'aggiudicatario che ex art. 63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

Si avverte l'aggiudicatario che, ove ricorrano i presupposti, a sua cura e spese potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. del 06 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, e di cui all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, presentando nel termine di legge idonea domanda di concessione o permesso in sanatoria.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita si applicano le disposizioni 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 sia stata 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **RICHIESTA DI VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per l'asta per il tramite del custode giudiziario, che fornirà ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni.

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.

Con avvertenza che la richiesta di visita non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) 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) (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- 3) 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;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

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

**LOTTO UNO**

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Napoli alla Via Carlo Poerio n. 110, piano III, int. 18, cui si accede attraverso un vano porta posto sulla sinistra salendo le scale dal quale si accede in una saletta d'ingresso comune agli intt. 18 e 19. La prima porta sulla destra è l'ingresso dell'appartamento int. 18, che è composto da ingresso, cucina con ripostiglio, n. 7 stanze delle quali n. 2 stanze con annesso soppalco, n. 1 stanza con annessa cabina armadio e n. 2 stanze che si sviluppano sul soppalco delle quali una con annesso wc, n. 3 wc, n. 2 ripostigli, veranda-corridoio, corridoio e tre piccoli balconi. La superficie commerciale è pari a 276 mq.

L'immobile è in buono stato di conservazione.

**Confini:** l'immobile confina a nord in parte con saletta d'ingresso comune con l'int. 19, in parte con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a est con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud in parte con altra unità immobiliare di proprietà aliena e in parte con via Carlo Poerio, a ovest in parte con unità immobiliare di proprietà aliena e in parte con cortile condominiale.

**Dati Catastali:** l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 16, p.lla 462, sub 34, zc. 11, cat. A/2, classe 6, vani 8, superficie catastale 240 mq escluse aree scoperte 234 mq, r.c. € 2.231,09.

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e parti comuni. Si evidenzia che nel titolo di provenienza si legge che *“la vendita comprende la comunione in ragione di un mezzo sulla saletta di ingresso a sinistra (per chi sale) sul ripiano della scala e che costituisce pertinenza esclusiva degli appartamenti interni 18-19”*

In ogni caso tutto come meglio descritto nella perizia di stima cui si fa espresso richiamo.

L'immobile è occupato dall'esecutata in uno al coniuge. Si evidenzia che la proprietà è gravata da diritto di abitazione in favore del coniuge dell'esecutata, non opponibile alla procedura perché trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria.

**Prezzo a base d'asta € 1.357.000,00** (unmilionetrecentocinquantasettemila/00);

**Offerta minima: € 1.017.750,00** (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

**Rilancio minimo in caso di gara: € 40.000,00**

### **Provenienza**

All'esecutata l'immobile è pervenuto in parte per acquisto da xxxxx. giusta atto di compravendita per notar Campanile del 23/02/1998, rep. n. 35030/5725, trascritto nei RR. II. di Napoli il 28/02/1998 ai nn. 2488/3579, annotato in data 27/01/99 ai nn. 200/1611 di cancellazione di condizione sospensiva a rogito del notaio Campanile in data 28/05/1998 rep. 35077 per non avere il Ministero dei beni culturali ed ambientali esercitato il diritto di prelazione di cui alla legge 1089/39, ed in parte per donazione da xxxxxxxx giusta atto per notar Campanile del 16/10/ 2000 rep. n. 35658/6111, trascritto nei RR. II. di Napoli 1 in data 18/10/2000 ai nn. 14416/21843.

### **Situazione urbanistica ed edilizia**

Dalla relazione di stima a firma dell'esperto stimatore Arch. Gaetano Amodio agli atti della procedura, alla quale si rinvia, si legge che l'immobile ricade in un fabbricato di antico impianto caratterizzato da un ampio portale d'ingresso in piperno e una scala aperta verso il cortile, entrambi risalenti al XVIII secolo e vincolati dalla soprintendenza. Il fabbricato, in quanto edificato in epoca antecedente al 1935, è legittimo urbanisticamente e per esso non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

Il tecnico precisa di non aver rinvenuto alcun titolo edilizio volto ad autorizzare un intervento consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di soppalchi e demolizione e ricostruzione della veranda, oggetto tra l'altro, di istanza di condono edilizio, per cui, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica, ha fatto riferimento alla planimetria catastale di impianto del 1940 e ad altri documenti rinvenuti nell'archivio della Soprintendenza di Napoli, planimetria che è compatibile, a meno di alcuni tramezzi interni e della trasformazione del ballatoio in veranda, con la planimetria datata 1990 rinvenuta nell'Istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.47/85 pratica n. 4705/4/86 e nella documentazione dell'archivio della Soprintendenza. Dal confronto della planimetria catastale d'impianto risalente al 1940 e l'attuale stato dei luoghi, il tecnico ha rilevato le seguenti difformità, per la cui esatta individuazione si rinvia alla relazione di stima:



a) Trasformazione del ballatoio prospiciente il cortile in una veranda in muratura;

b) Realizzazione di un soppalco nella stanza n. 4 che si sviluppano sopra il corridoio, il ripostiglio 1 e parte del ripostiglio 2;

c) Realizzazione di un soppalco nella stanza n. 5 che si sviluppano sopra il corridoio, i wc nn. 1 e 2;

d) Realizzazione di un ambiente soppalcato, stanza n.6 con annesso wc n.4, che si sviluppa sopra la cabina armadio e il ripostigli n. 2;

e) Realizzazione di un ambiente soppalcato, stanza n.7, che si sviluppa sopra l'ingresso e parte della cucina;

f) diversa distribuzione degli spazi interni.

Ebbene il tecnico precisa che:

**a) con riferimento alla trasformazione del ballatoio in una veranda in muratura**, rilevato che per essa è stata presentata un'istanza di sanatoria edilizia ex lege 47/85 (pratica n. 4705/4/86) e ad oggi la stessa è ancora in itinere e non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria, la regolarizzazione urbanistica ed edilizia della veranda dipenderà dall'esito dell'istruttoria della predetta istanza.

Secondo il tecnico sono però presenti possibili motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di condono siccome 1) vi è stato un parere negativo della Soprintendenza in data 7/7/2000, prot. N. 20280, dove si legge che *"la richiesta di sanatoria così come presentata non può essere accolta favorevolmente, in quanto la veranda risulta modificata rispetto al suo aspetto originario, la stessa, infatti, si presenta in muratura con finestre"*. Pertanto si richiedeva di presentare un progetto per rimettere in pristino la veranda, con predominanza dei vuoti sui pieni, e la riduzione del braccio destro della veranda simmetricamente a quello opposto. Il rilascio del condono era subordinato all'approvazione di un progetto di ripristino da presentare entro trenta giorni, ma nel fascicolo della Soprintendenza non è stato rinvenuto alcun progetto. 2) sugli immobili sottoposti ad istanza di condono non è possibile apportare trasformazioni o effettuare ulteriori opere edili. Rilevato che, successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, la veranda è stata oggetto, come si legge nei verbali di sopralluogo della polizia giudiziaria e nella relazione della Soprintendenza, di un'attività di demolizione e ricostruzione con modifica del suo aspetto originario, secondo il tecnico tali trasformazioni potrebbero rappresentare un motivo ostativo al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

**b) Il soppalco nella stanza n. 4 non è sanabile** in quanto l'altezza utile interna di circa 2,30 ml. è in contrasto con la disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, che prevedeva, ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, per le unità residenziali, un'altezza

interna non inferiori a 2,70m per gli spazi e le attività principali, 2,40 m per gli spazi e le attività secondarie. Pertanto è necessaria la rimozione.

c) **Il soppalco nella stanza n. 5 è sanabile** in quanto l'altezza superiore di 2,70 ml. (soppalco) e l'altezza inferiore di circa 2.45 ml. (wc, corridoio e ripostiglio) lo rendono conforme alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento che prevedeva, ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, per le unità residenziali un'altezza interna non inferiori a 2,70 m per gli spazi e le attività principali e a 2,40 m per gli spazi e le attività secondarie.

d) **L'ambiente soppalcato, stanza n.6 con annesso wc n.4 non è sanabile** in quanto l'altezza superiore di circa 2,35 ml è in contrasto con la disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento che prevedeva, ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, per le unità residenziali un'altezza interna non inferiori a 2,70 m per gli spazi e le attività principali e a 2,40 m per gli spazi e le attività secondarie. Pertanto è necessaria la rimozione.

e) **L'ambiente soppalcato, stanza n.7 non sarebbe sanabile** con l'attuale destinazione d'uso a studiolo (spazio per attività principale) in quanto l'altezza di circa 2,47 ml è in contrasto con la disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento che prevedeva, ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, per le unità residenziali un'altezza interna non inferiori a 2,70 m per gli spazi e le attività principali.

Tuttavia tale superficie sarebbe invece sanabile se destinata a spazi ed attività secondarie che prevede un'altezza non inferiore a 2,40 m.

f) **La diversa distribuzione degli spazi interni è sanabile.**

Il tecnico ha previsto, per la rimozione dei soppalchi di cui ai punti b), d), la sanatoria dei soppalchi di cui al punti c), e), e della diversa distribuzione degli spazi interni di cui al punto f) comprensivi delle relative pratiche edilizie e delle autorizzazioni/pareri da chiedere agli enti preposti, una spesa pari a circa 10.000,00, escluse IVA ed eventuali sanzioni comminate dagli uffici preposti, oltre ad € 500,00 per la regolarizzazione catastale da effettuare successivamente alla regolarizzazione urbanistica.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, l'esperto stimatore evidenzia che non è stata rinvenuta alcuna attestazione di prestazione energetica (APE), il cui costo è pari a 200,00 euro.

Di tali costi il tecnico ha tenuto conto nella determinazione del valore del bene posto a base d'asta.

Afferma inoltre il tecnico che l'area su cui insiste il fabbricato

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – Insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante generale al PRG.
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione tipologica – come **Unità Edilizia di Base Preottocentesca originarie o di ristrutturazione a corte** disciplinata dall'art. 64 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12, vincolo geomorfologico Area Stabile;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- **rientra nel perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

#### VINCOLI URBANISTICI

Come attestato nella certificazione vincolistica della Soprintendenza di Napoli l'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al **D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda (D. M. del 04.01.1928 ex legge 364/1909**, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lgs 42/2004).

In particolare vi è decreto di vincolo del 4/1/1928 a favore del Ministero della Cultura nascente dal decreto che dichiarava di importante interesse artistico il portale d'ingresso in piperno e il corpo scala del sec. XVIII del fabbricato sito in Napoli alla Via Carlo Poerio 110.

#### **AVVERTENZE**

**Ai sensi della normativa vigente, l'efficacia del decreto di trasferimento sarà subordinata alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero, da esercitarsi nel termine di 60 giorni dalla denuncia di cui in seguito; a tal fine, ai sensi dell'art. 59 del citato decreto legislativo 42/2004, il trasferimento verrà denunciato dall'acquirente con l'ausilio del professionista delegato al Ministero nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento. L'avveramento della condizione risulterà da apposito atto e sarà annotata a margine della trascrizione del decreto di trasferimento.**

**Nel caso in cui il Ministero e/o gli enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, il trasferimento sarà privo di efficacia, con diritto della parte acquirente alla sola restituzione del prezzo versato. Il possesso dell'immobile in oggetto verrà trasferito solo al momento del verificarsi della condizione sospensiva.**

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 256, piano II, cui si accede da uno scalone posto sul fondo del cortile condominiale. Al termine della seconda rampa di scale dopo il primo piano si smonta su un pianerottolo intermedio dal quale si ha accesso all'immobile staggito, che pertanto è localizzato tra il primo ed il secondo piano. L'immobile è composto da n. 4 stanze delle quali n. 3 stanze con annesso wc, corridoio e deposito/centrale termica. La superficie commerciale è pari a 153 mq.

**Confini:** l'immobile confina a nord con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a est in parte con corpo scala, in parte con il cortile condominiale e in parte con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud con unità immobiliare di proprietà aliena e ad ovest con vico San Rocco.

**Dati Catastali:** l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 16, p.lla 142 sub 11, zc 11, cat A/2, classe 4, vani 5,5, superficie totale 153 mq., escluse aree scoperte 153 mq. r.c. 1.122,00.

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e parti comuni.

L'immobile è libero nella disponibilità del custode. Si evidenzia che la proprietà è gravata da diritto di abitazione in favore di terzi, non opponibile alla procedura perché trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria.

**Prezzo a base d'asta € 643.000,00** (seicentoquarantatremila/00);

**Offerta minima: € 482.250,00** (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

**Rilancio minimo in caso di gara: € 20.000,00**

L'immobile è pervenuto all'esecutato per acquisto da xxxx in forza di atto di compravendita per notar Maria Rosaria Campanile del 19/3/2001 rep. 35808 racc. 6200, trascritto nei RR. II. di Napoli 1 il 21/3/2001 ai nn. 5843/4073.

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla relazione di stima a firma dell'esperto stimatore Arch. Gaetano Amodio agli atti della procedura, alla quale si rinvia, si legge che l'immobile ricade in un fabbricato di antico impianto che, in quanto edificato in epoca antecedente al 1935, è legittimo urbanisticamente e per esso non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'U.I., essendo l'immobile ante 1935 e non avendo rinvenuto presso gli uffici preposti alcun titolo abilitativo il tecnico ha fatto riferimento alle informazioni e al disegno schematico contenuto nel modello 5 d'impianto del 1951 ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 e s.m.i..

Dal confronto tra il disegno schematico contenuto nel modello 5 d'impianto del 1951 e l'attuale stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di n.4 stanze, delle quali n. 3 con wc, corridoio e ambiente deposito/centrale termica, chiusura di vani porta e apertura di nuovi vani porta nella muratura portante. Il tecnico in proposito evidenzia che i lavori di diversa distribuzione interna e trasformazione dell'uso dell'unità abitativa in unità ricettiva di bed and breakfast furono eseguiti nel 2008 in assenza di titolo edilizio e del parere preventivo della Soprintendenza. Rileva anche che il Comune di Napoli emise Disposizione Dirigenziale n. 254 in data 31.03.2008 di ripristino dello stato dei luoghi e pagamento della sanzione pecuniaria di € 5134,56 ex art. 33, comma 3, del DPR n. 380/2001, disposizione annullata dal TAR Campania con sentenza n. 1310/2009.

Il tecnico conclude evidenziando che, sebbene il T.A.R. abbia annullato la Disposizione Dirigenziale n. 254 del 31.03.2008 di ripristino dello stato dei luoghi, pagamento della sanzione pecuniaria e abbia ritenuto che non vi è cambio di destinazione d'uso e che la tipologia di intervento messa in atto, ricadendo nella manutenzione ordinaria e straordinaria (consistente nella diversa distribuzione interna degli ambienti, rifazione pavimenti, rivestimenti, integrazione di servizi igienici e angolo cottura), non necessita del permesso di costruire, l'intervento edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria messo in atto nell'immobile staggito necessitava comunque e necessita di un titolo abilitativo. E a tal riguardo evidenzia che l'immobile manca attualmente di alcuni requisiti necessari:

a) **l'U.I. non è dotata di cucina o di angolo cottura.** L'angolo cottura, presente nella planimetria catastale, ultima in atti, del 2010, e del quale si legge negli atti contenuti nel fascicolo C.A. 27/08, è stato trasformato in un ambiente deposito/centrale termica. La mancanza della cucina, secondo l'esperto, pregiudica l'uso dell'immobile sia come appartamento, sia come B&B.

b) **l'U.I. non è dotata di vano soggiorno adeguatamente areato ed illuminato.** Infatti l'originario vano finestra dell'ambiente Stanza n.1 è stato diviso in due da un tramezzo e la restante parte ricadente nella stanza 1 è occlusa dalla presenza del motore esterno del climatizzatore. Pertanto la stanza n.1 non presenta le caratteristiche di areazione ed illuminazione di cui all'art. 5 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

c) **l'altezza interna dell'immobile**, che varia da 2,25 m. a 2,30 m, è inferiore a quella indicata dall'art.1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 che prevede per le unità residenziali un'altezza interna non inferiori a 2,70 m per gli spazi e le attività principali, 2,40 m per gli spazi e le attività secondarie. Tuttavia precisa il tecnico che, poiché trattasi di un edificio di antico impianto realizzato in data anteriore all'entrata in vigore del D.M. del 05.07.1975 e adibito ad abitazione, già all'impianto del catasto, come si può rilevare nel Mod. 5, i requisiti relativi all'altezza minima dei locali di abitazione non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto ai sensi dell'art. 10 comma 2 e 2 bis della L. 120 del 11.09.2020 e s.m.e.

In conclusione il tecnico, rilevato che il fabbricato nel quale ricade l'immobile è stato dichiarato di interesse culturale e sottoposto a tutela ai sensi del codice dei beni culturali D.Lgs. 42/2004; che è stata emessa una sentenza del TAR che annulla il D.D. n. 254 del 31.03.2008 di ripristino dello stato dei luoghi emesso dal Comune di Napoli e che ad oggi, per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzate nell'immobile staggito, non vi è alcun titolo abilitativo o istanza di sanatoria anche per la mancata attivazione degli uffici comunali preposti alla definizione della situazione urbanistica ed edilizia in seguito alla sentenza del T.A.R.; tanto rilevato, vista la complessità della situazione, afferma che l'assegnatario dell'immobile, alla luce delle osservazioni in merito alla necessità di una cucina e di un soggiorno con finestra, dovrà individuare in collaborazione con gli uffici comunali preposti e con la Soprintendenza il percorso adeguato alla regolarizzazione del bene che tenga in considerazione la sentenza del TAR e la necessità di un titolo edilizio in sanatoria per regolarizzare l'unità immobiliare. Pertanto allo stato attuale il tecnico ha ritenuto di computare i soli costi per la realizzazione di un angolo cottura o di un cucinino, il ripristino della finestra della stanza 4, la redazione della pratica edilizia con eventuali pareri e il deposito dei calcoli al genio, per un totale di circa 3.500,00 escluse eventuali sanzioni. Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare staggita sarà necessario depositare in catasto una nuova planimetria catastale, il cui costo è di circa 500,00 €.

Di tali costi, oltre a quello per il certificato di prestazione energetica non rinvenuto, pari ad € 200,00, ha tenuto conto ai fini della valutazione dell'immobile.

Afferma inoltre il tecnico che l'area su cui insiste il fabbricato

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – Insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante generale al PRG.
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione tipologica – come **Unità Edilizia di Base Preottocentesca originarie o di ristrutturazione a corte** disciplinata dall'art. 64 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12, vincolo geomorfologico Area Stabile;
- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 14 luglio 1960, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- **rientra nel perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
- **rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Parte Terza, con D.M. emanato il 14.07.1960 e pubblicato in G.U. n. 188 del 02.08.1960, ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 42/2004.

#### VINCOLI URBANISTICI

Come attestato nella certificazione vincolistica della Soprintendenza di Napoli l'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, D.D. n. 142 del 05.05.2003, ex lege 490/99, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lgs 42/2004.

Nei RR. II. sono risultate le seguenti trascrizioni sull'immobile:

- ✓ Trascrizione di costituzione di **vincolo legale** del 17/03/2008 ai nn. 9949/6312 a favore di Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania – sede Napoli;
- ✓ Trascrizione di costituzione di **vincolo legale** del 18/04/2008 ai nn. 14840/9605 a favore di Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania – sede Napoli.

Ai sensi della normativa vigente, l'efficacia del decreto di trasferimento sarà subordinata alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero, da esercitarsi nel termine di 60 giorni dalla denuncia di cui in seguito; a tal fine, ai sensi dell'art. 59 del citato decreto legislativo 42/2004, il trasferimento verrà denunciato dall'acquirente con l'ausilio del professionista delegato al Ministero nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento. L'avveramento della condizione risulterà da apposito atto e sarà annotata a margine della trascrizione del decreto di trasferimento.

Nel caso in cui il Ministero e/o gli enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, il trasferimento sarà privo di efficacia, con diritto della parte acquirente alla sola restituzione del prezzo versato. Il possesso dell'immobile in oggetto verrà trasferito solo al momento del verificarsi della condizione sospensiva.

\*\*\*

Gli immobili in vendita risultano, comunque, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Per ogni eventuale informazione rivolgersi in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o al professionista delegato e custode giudiziario avv. Caterina Orditura, tel. 081/19363887 – mail [korditura@hotmail.com](mailto:korditura@hotmail.com).

Il professionista delegato

Avv. Caterina Orditura