STUDIO LEGALE
AVV. FABIO LIGUORI
PORTICI VIA GIORDANO,21
CEL 3928950200

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 122/2025

GE DOTT.SSA D'AURIA

I° AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

L'avv. Fabio Liguori, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, in esecuzione dell'ordinanza del G.E. del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa D'Auria, emessa in data 01/06/2026 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 122/2025

Avvisa

-che il giorno 20/01/2027 alle ore 09.30 e seguenti si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a se stesso, presso il suo studio sito in Portici (Napoli) alla via Giordano n. 21 dell' immobile pignorato come di seguito descritto ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

Si precisa che, in tali circostanze di tempo e di luogo, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte,.

La vendita avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il gestore della vendita telematica è la ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Fabio Liguori.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale della vendita telematica, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, 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. Eseguito 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, 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 come di seguito specificata.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno 19/01/2027.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO LEGALE
AVV. FABIO LIGUORI
PORTICI VIA GIORDANO,21
CEL 3928950200

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

All'offerta sarà allegata:

la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia 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);

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

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO LEGALE
AVV. FABIO LIGUORI
PORTICI VIA GIORDANO,21
CEL 3928950200

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) andrà sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) andrà direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

-, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati saranno 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non de-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

termina 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo di posta elettronica certificata **fabioliguori@avvocatinapoli.legalmail.it;**

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

- Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente 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 che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

CAUZIONE, REQUISITI E MODALITA'

La cauzione per un importo pari al 10%, del prezzo offerto, dovrà essere versata NECESSARIAMENTE IN UNICA SOLUZIONE esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO LEGALE
AVV. FABIO LIGUORI
PORTICI VIA GIORDANO,21
CEL 3928950200

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 122/2025 R.G.E., lotto unico 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 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, ren-dendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore 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 col Tribunale di Napoli.

-. che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

-. che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO LEGALE
AVV. FABIO LIGUORI
PORTICI VIA GIORDANO,21
CEL 3928950200

In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

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

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

1. in primo luogo il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

2. in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, verrà dispososto nuovo avviso e verrà comunicata la circostanza al giudice dell'esecuzione;

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà:

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. CON LE MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia, comunque, inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

i) 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;

ii) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema PLURIMI RILANCI:

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della ven-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:

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

la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino 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 esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

-Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 cpc, il professionista delegato procederà come di seguito indicato 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 fra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo avrà luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;**

Esso dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di NAPOLI con indicazione del numero della procedura rubricata con num di rge. 122/2025 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. / R.G.E.; 122/2025

Precisando che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

Regime della vendita

Si precisa:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti –con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Saldo spese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a carico del professionista);

- che in ogni caso all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, si provvederà a redigere prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà così effettuata:

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1) Inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

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 (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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

5) Pubblicazione - tramite il servizio “Social Media Marketing” – di un annuncio all’interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all’interno della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREZZO BASE: €. 164.000,00(centosessanquattromila/00)

OFFERTA MINIMA: €. 123.000 (centroventremila/00);

RILANCIO MIINIMO: **€ 3.000,00** (tremila/00).

LOTTO UNICO così composto:

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito in Napoli (NA), Via Posillipo n. 66 – complesso "Villa Stella", così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli:

- Sezione Urbana CHI, Foglio 36, particella 1554, subalterno 4 – unità abitativa, categoria A/2;

- Sezione Urbana CHI, Foglio 36, particella 1554, subalterno 3 – locale deposito, categoria C/2;

- il tutto insistente su area di sedime riportata al N.C.T. al foglio 224, particella 1554, quale ente urbano.

1. **DESCRIZIONE BENE FOGLIO 36, PARTICELLA 1554, SUBALTERNO 4 – UNITÀ ABITATIVA, CATEGORIA A/2**.

Trattasi di villino unifamiliare ad un solo piano fuori terra, inserito all'interno di una proprietà recintata, con pertinenziale area scoperta.

L'accesso principale all'unità abitativa avviene dal lastrico solare sovrastante, al quale si giunge dalla quota stradale; dal lastrico si diparte una scala esterna che consente il collegamento verticale al livello del villino sottostante, dove è ubicato l'ingresso dell'abitazione. Il fabbricato presenta una sagoma planimetrica regolare, con prospetti intonacati e tinteggiati, aperture finestrate e porte-finestre che affacciano sulle aree esterne di pertinenza. La copertura risulta in parte costituita da lastrico solare praticabile e in parte da copertura inclinata a falde. L'unità è circondata su due lati da un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giardino pertinenziale, di forma trapezoidale, sistemato in parte a verde e in parte a superfici scoperte pavimentate, che costituisce pertinenza esclusiva del bene e garantisce adeguati rapporti aero-illuminanti e spazi di fruizione esterna. Sul lato nord del giardino è presente un locale deposito, separato dal corpo principale del villino, realizzato con struttura autonoma e destinato a funzioni accessorie di servizio. Nel complesso, il fabbricato si inserisce in modo coerente nel contesto circostante, risultando funzionalmente autonomo, con accessi indipendenti e dotato di spazi esterni di pertinenza esclusiva.

Dal punto di vista distributivo, l'abitazione risulta composta dai seguenti ambienti: Ambiente principale (Ambiente 1) adibito a zona soggiorno/pranzo, in posizione centrale rispetto all'unità, con collegamento diretto con l'angolo cottura; Angolo cottura, funzionalmente integrato con la zona giorno; N. 4 ulteriori ambienti, utilizzati come camere; Disimpegno di collegamento tra la zona giorno e la zona notte; Cabina armadio, posta in adiacenza a uno degli ambienti principali; N. 3 servizi igienici. L'unità gode di affacci diretti sulle aree scoperte di pertinenza e presenta un buon grado di funzionalità distributiva, con separazione tra zona giorno e zona notte.

Completano il bene un giardino pertinenziale posto sul lato principale dell'abitazione, di forma trapezoidale, nonché un terrazzo posto al livello del lastrico solare, collegato all'unità mediante scala esterna.

Gli ambienti interni dell'abitazione presentano finiture di tipo civile, di livello medio-buono, nel complesso coerenti e in buono stato di conservazione.

In particolare si rileva: Pavimentazioni interne realizzate in piastrelle di gres/ceramica di colore chiaro, uniformi in quasi tutti gli ambienti; Pareti interne intonacate e tinteggiate, in buono stato manutentivo; Soffitti in parte piani e in parte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con struttura lignea a vista, verniciata di colore chiaro, che caratterizza alcuni ambienti principali; Infissi esterni in materiale verniciato (verosimilmente alluminio o PVC), con aperture a battente e/o scorrevoli, dotati di vetrocamera, che garantiscono un adeguato apporto di luce naturale; Porte interne di tipo tamburato, verniciate in colore chiaro; Servizi igienici rifiniti con pavimenti e rivestimenti in ceramica, completi di apparecchi sanitari standard (wc, bidet, lavabo e doccia), in discreto stato di manutenzione; Impianto di climatizzazione mediante unità split a parete, installate in più ambienti; Angolo cottura dotato di impianti tecnologici sottotraccia e arredi fissi. Gli spazi esterni di pertinenza risultano in parte sistemati a verde e in parte pavimentati, con accessi diretti dagli ambienti interni mediante porte-finestre. Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture idonee all'uso residenziale e senza evidenti fenomeni di degrado strutturale o impiantistico visibili al momento del sopralluogo.

2. **DESCRIZIONE BENE SEZIONE URBANA CHI, FOGLIO 36, PARTICELLA 1554, SUBALTERNO 3 – LOCALE DEPOSITO, CATEGORIA C/2.**

All'interno di un terreno distinto e confinante con quello su cui insiste il villino precedentemente descritto, separato da quest'ultimo mediante cancellata metallica posta lungo il confine, è presente un'ulteriore unità immobiliare accatastata in categoria C/2 – deposito. Il deposito risulta ubicato in posizione arretrata rispetto all'accesso principale, all'interno di area scoperta in stato di incolto, con vegetazione spontanea e assenza di sistemazioni a verde o percorsi pavimentati. L'unità si presenta come struttura di modeste dimensioni, realizzata con murature perimetrali in blocchi e copertura lignea a falda, sorretta da elementi strutturali in legno, in parte ammalorati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La copertura risulta priva di adeguati elementi di finitura e impermeabilizzazione, con evidenti segni di degrado e infiltrazioni. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile è da ritenersi scadente, con condizioni di abbandono evidenti. Le superfici interne risultano non rifinite, con pavimentazione in terra battuta e murature prive di intonaco o con intonaci degradati. L'unità non risulta dotata di collegamenti impiantistici attivi (idrico, elettrico o fognario), né presenta caratteristiche tali da renderla immediatamente utilizzabile senza interventi di ripristino e messa in sicurezza. In ragione dello stato dei luoghi, il deposito svolge esclusivamente una funzione accessoria e marginale, con valore strettamente connesso alla consistenza fisica residuale del manufatto e alla sua collocazione all'interno del lotto di pertinenza.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene all'aspetto urbanistice del cespite descritto al catasto Urbano del Comune di Napoli ed identificato con Sezione Urbana CHI, Foglio 36, particella 1554, subalterno 4 – unità abitativa, categoria A/2 l'Esperto Stimatore precisa quanrto segue: *"L'immobile oggetto di pignoramento, sito in Napoli – Via Posillipo n. 66 (Villa Stella), ricade in un contesto territoriale assoggettato a regime urbanistico e vincolistico particolarmente restrittivo, derivante dal vigente strumento urbanistico comunale e da plurimi vincoli sovraordinati.*

Sotto il profilo urbanistico, l'area risulta classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli in zona "Bb" – agglomerati urbani di recente formazione/espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tale zona sono ammessi esclusivamente interventi limitati sul patrimonio edilizio esistente, mentre non è consentita la realizzazione di nuova volumetria, se

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non nei casi espressamente previsti e nel rispetto delle condizioni fissate dagli strumenti attuativi.

L'immobile ricade inoltre:

-. in area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale ex Decreto Ministeriale 24 gennaio 1953, oggi tutelata ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004;

-. nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico "Posillipo" (D.M. 14.12.1995), che consente esclusivamente interventi di recupero e restauro, escludendo nuova edificazione e incrementi volumetrici;

-. in area di interesse archeologico, come individuata dal P.R.G. comunale;

-. in zona classificata dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale come area a Rischio Frana R3, con conseguente limitazione assoluta alla possibilità di incremento del carico insediativo.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, l'esperto ha presentato apposita istanza di accesso agli atti allo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Napoli.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente (nota), il Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli ha riscontrato con comunicazione formale, prot. del 19/12/2025, rappresentando che, in relazione ai nominativi indicati e all'ubicazione dell'immobile (Via Posillipo n. 66), risultano agli atti esclusivamente:

-. Disposizione Dirigenziale n relativa alla pratica edilizia n.

-. Disposizione Dirigenziale n. relativa alla pratica edilizia n. .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tuttavia, l'Ufficio ha espressamente dichiarato che le relative pratiche edilizie non sono al momento reperibili, non essendo quindi possibile prenderne visione né estrarne copia.

Tale circostanza non consente la ricostruzione completa del contenuto tecnico-progettuale dei provvedimenti richiamati.

Con ulteriore comunicazione del SUE (nota è stato riferito che, dalla consultazione degli archivi informatici, risulta una pratica CIL n. intestata alla debitrice esecutata.

Dalla verifica effettuata dallo scrivente, tale comunicazione di inizio lavori riguarda però unità immobiliare diversa da quella oggetto di pignoramento, non insistente sui subalterni 3 e 4 del compendio in esame.

Ne consegue che detta CIL non assume rilievo ai fini della regolarità edilizia degli immobili pignorati.

Dalle risultanze delle indagini espletate presso il Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento risulta presentata domanda di condono edilizio n. (già indicata anche come pratica n. 250/04 negli atti interni), con integrazione identificata da barcode n. originariamente inoltrata dal dante causa della debitrice esecutata e successivamente proseguita dall'attuale proprietaria debitrice esecutata.

In relazione a tale istanza:

-. è stato notificato preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10-bis L. 241/1990 (come da comunicazione del Settore Condono – anno 2018);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-. è stato quindi adottato provvedimento definitivo di diniego, formalizzato con Disposizione Dirigenziale n. (Comune di Napoli – Area Urbanistica – Servizio Condono Edilizio).

Dal contenuto del provvedimento di diniego (v. pagg. 2–4 del relativo atto) emerge che l'istanza è stata rigettata in quanto:

-. le opere consistono in volumetria ex novo a destinazione residenziale;

-. l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.M. 24/01/1953, antecedente alla realizzazione degli abusi;

-. l'immobile ricade in zona "Bb" del P.R.G., nella quale non sono consentiti incrementi volumetrici;

-. l'area è classificata dal PAI come Rischio Frana R3, configurando vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi dell'art. 33 L. 47/1985.

Il diniego è stato adottato quale provvedimento finale a conclusione del procedimento, non risultando agli atti titoli abilitativi sopravvenuti o provvedimenti di accoglimento.

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente, il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli ha fornito riscontro con nota del 09/01/2026, comunicando che, all'esito delle ricerche effettuate nell'archivio digitalizzato, risultano presenti fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi riferiti all'indirizzo Via Posillipo n. 66 (piani T-1) di cui al cespite staggito.

In particolare, sono stati individuati i fascicoli:

-. C.A.

-. C.A. 0 (accorpato al C.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successivamente, con ulteriore nota di chiarimenti del

il medesimo Servizio ha precisato che, dalla lettura dei fascicoli di con-

tenzioso amministrativo sopra indicati, risultano emesse le seguenti Disposizioni Di-

rigenziali:

-. Disposizione Dirigenziale n. 1, adottata ai sensi dell'art. 7 L.

(relativa al C.A.);

-. Disposizione Dirigenziale n. , adottata ai sensi dell'art. 27,

comma 2, D.P.R. 380/2001 (relativa al C.A.).

Tali provvedimenti rientrano nell'ambito dei poteri repressivi dell'abusivismo edi-

lizio e costituiscono atti amministrativi di ingiunzione alla demolizione e al ripri-

stino dello stato dei luoghi.

Dalla medesima nota del 02/02/2026 risulta espressamente che non sono stati

emessi provvedimenti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale ai sensi

dell'art. 31 D.P.R. 380/2001.

Procedimento penale – accertamento definitivo dell'abuso

Le opere sono state oggetto di procedimento penale conclusosi con sentenza di con-

danna del Tribunale di Napoli del , divenuta irrevocabile il 1

con ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

In esecuzione della sentenza è stata emessa dalla Procura della Repubblica presso il

Tribunale di Napoli – Sezione Urbanistica la RESA n. , recante ingiunzione

a demolire le opere abusive entro 45 giorni, con avvertimento di demolizione

d'ufficio in caso di inottemperanza.

Sotto il profilo temporale, la sequenza degli atti risulta la seguente:

-. 2001: prima Disposizione Dirigenziale ex art. 7 L. 47/1985;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-. : sentenza penale di condanna del Tribunale di Napoli con ordine di ripristino dello stato dei luoghi (divenuta irrevocabile il 16/10/2003);

-. 2004: emissione della RESA n. da parte della Procura della Repubblica – Sezione Urbanistica;

-. 2006: ulteriore Disposizione Dirigenziale ex art. 27, comma 2, D.P.R. 380/2001.

Ne deriva che il procedimento amministrativo repressivo e quello penale si sono sviluppati in parallelo, convergendo entrambi nell'accertamento definitivo dell'abusività delle opere e nell'ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Alla luce delle risultanze sopra richiamate, deve ritenersi accertata:

-. l'esistenza di provvedimenti amministrativi repressivi (2001 e 2006);

-. l'esistenza di un ordine di demolizione in sede penale (RESA n. 10/2004);

-. l'assenza, allo stato, di provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Pertanto, pur permanendo in capo ai soggetti privati la titolarità formale del diritto di proprietà, il compendio immobiliare risulta gravato da provvedimenti repressivi definitivamente efficaci, con conseguente obbligo di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Nel corso del giudizio di opposizione ex art. 615 c.p.c., la parte esecutata ha prodotto documentazione richiamante l'esistenza di un titolo edilizio originario (licenza edilizia n.), relativo ad un nucleo edilizio preesistente ritenuto legittimo.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e gli archivi tecnici comunali non è pervenuto specifico riscontro da parte dell'Ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in ordine a tale licenza tra i titoli edilizi indicati nelle comunicazioni ufficiali trasmesse.

Tuttavia, alla luce della documentazione prodotta in atti e considerata l'epoca risalente del presunto titolo (anno 1956), appare prudenzialmente presumibile l'effettiva esistenza di un titolo edilizio originario riferito ad un nucleo edilizio di modesta consistenza, verosimilmente assentito in epoca antecedente alla vigente disciplina urbanistica.

Resta fermo che l'eventuale esistenza del suddetto titolo non incide sulla valutazione della conformità dell'organismo edilizio nella sua configurazione attuale, risultando quest'ultima caratterizzata da successive trasformazioni e ampliamenti non assistiti da valido titolo abilitativo, come sopra illustrato.

Dall'esame della documentazione prodotta in atti, nonché della licenza edilizia n. – pratica edilizia n. risulta che sull'area oggetto di pignoramento era stato originariamente assentito un modesto fabbricato rurale ad un piano fuori terra, con altezza interna pari a m 2,70 e sagoma planimetrica di ridotta estensione, destinato ad abitazione.

Tale manufatto costituisce il nucleo edilizio originario legittimo.

Successivamente, nel tempo, sono stati realizzati interventi di ampliamento e trasformazione che hanno progressivamente modificato l'organismo edilizio originario, sino a determinare la configurazione attuale del compendio.

Le opere abusive oggetto del condono successivamente conclusosi con diniego definitivo, come dichiarato negli atti di condono e accertato dagli uffici comunali, consistono in:

-. realizzazione di manufatto a destinazione residenziale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-. superficie utile di circa 55,50 mq;

NUCLEO ORIGINARIO DI CUI ALLA L.E. 749/56 SUPERFICIE OGGETTO DI ISTANZA DI CONDONO DINIEGATA AMPLIAMENTO ABUSIVO

-. superficie non residenziale di circa 183,00 mq destinata a terrazzo a livello;

-. solaio di copertura;

-. sistemazioni esterne, murature di contenimento;

-. demolizione e ricostruzione di rampa di scala esterna.

Tali interventi configurano nuova volumetria e ristrutturazione edilizia pesante, con trasformazione urbanistico-edilizia del territorio

Dalla lettura del provvedimento emerge che l'istanza riguardava un volume unitario, qualificato nel suo complesso come nuova volumetria non condonabile in area vincolata.

In epoca successiva l'organismo edilizio ha subito ulteriori modifiche consistenti in ampliamenti che risultano privi sia di titolo abilitativo sia di istanza di sanatoria.

Ne consegue che l'attuale configurazione del manufatto non coincide con quella assentita nel 1956, né con quella oggetto del condono diniegato, risultando caratterizzata da:

-. incremento di superficie;

-. incremento di volumetria;

-. modifica dell'altezza;

-. alterazione della sagoma e dell'organismo edilizio.

Pur riconoscendo l'esistenza storica di un nucleo edilizio legittimo assentito con la licenza del 1956, il nucleo originario è stato irreversibilmente trasformato con le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

opere oggetto dell'istanza di condono poi diniegata e dal successivo intervento di ampliamento volumetrico.

Sotto il profilo giuridico–urbanistico occorre distinguere tra:

1. legittimità originaria del nucleo edilizio del 1956, documentalmente rappresentata dalla licenza edilizia;

2. difformità sostanziali successive, costituite dagli ampliamenti e dalle trasformazioni che hanno determinato l'attuale consistenza del bene.

La possibilità teorica di individuare e conservare esclusivamente il volume originariamente assentito presupporrebbe la materiale distinguibilità e tecnicamente autonoma permanenza del nucleo del 1956 rispetto alle parti abusive. Tuttavia, allo stato dei luoghi, come detto il manufatto appare strutturalmente unitario e profondamente trasformato rispetto alla configurazione assentita, circostanza che rende complessa – e da verificare in sede tecnica specialistica – l'eventuale separabilità fisica tra parte legittima e parte abusiva.

Alla luce delle verifiche svolte presso gli uffici comunali:

-. non risultano titoli edilizi successivi legittimanti l'attuale consistenza;

-. la domanda di condono è stata definitivamente rigettata;

-. risultano emessi provvedimenti repressivi amministrativi;

-. risulta ordine di ripristino in sede penale (RESA).

Pertanto, pur riconoscendo l'esistenza storica di un nucleo edilizio legittimo assentito, il nucleo originario è stato irreversibilmente trasformato con le opere oggetto dell'istanza di condono poi diniegata e il successivo ampliamento.

Verifica della sanabilità ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001

La sanatoria ordinaria non è praticabile, in quanto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-. manca la doppia conformità urbanistica ed edilizia;

-. le opere non risultano conformi né alla disciplina vigente al momento della realizzazione né a quella attuale;

-. l'intervento comporta nuova volumetria in area sottoposta a vincoli.

Verifica della condonabilità ai fini dell'eventuale istanza dell'aggiudicatario

Alla luce:

-. della data di realizzazione delle opere;

-. della presenza di vincoli paesaggistici antecedenti;

-. della classificazione dell'area come inedificabile per rischio idrogeologico;

-. del diniego definitivo già intervenuto;

l'immobile non si trova nelle condizioni previste né dall'art. 40, comma 6, L. 47/1985, né dall'art. 46, comma 5, DPR 380/2001, con conseguente impossibilità per l'aggiudicatario di presentare utilmente istanza di sanatoria.

Dalle verifiche effettuate presso il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli (nota), pur risultando emessi provvedimenti repressivi edilizi (Disposizione Dirigenziale n. 336 del 06/04/2001 ex art. 7 L. 47/1985 e Disposizione Dirigenziale n. 558 del 06/10/2006 ex art. 27, comma 2, D.P.R. 380/2001), non risulta perfezionata l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001, non essendo stati rinvenuti atti di accertamento di inottemperanza né relativa trascrizione.

Pertanto, allo stato degli atti, la proprietà dell'immobile permane in capo ai soggetti privati, sebbene gravata dagli effetti derivanti dall'accertata abusività delle opere e dall'ordine di ripristino disposto in sede penale.

Pertanto vi ordine di abbattimento definitivo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conclusione

Alla valle di tutti gli accertamenti svolti, il bene pignorato risulta sotto il profilo urbanistico-edilizio NON REGOLARE.

Dalla documentazione prodotta in atti dalla parte esecutata emerge il richiamo ad una licenza edilizia del 1956, riferita ad un originario nucleo edilizio di modesta consistenza. Tale titolo non risulta espressamente indicato tra quelli comunicati dagli uffici tecnici comunali a seguito delle richieste di accesso agli atti formulate dallo scrivente; tuttavia, considerata l'epoca risalente del presunto titolo e la documentazione esibita, può prudenzialmente presumersi l'effettiva esistenza di un nucleo edilizio originariamente assentito.

Ciò nondimeno, l'organismo edilizio nella sua configurazione attuale risulta ampliato e trasformato rispetto alla consistenza originaria, con opere non assistite da valido titolo abilitativo e oggetto di provvedimenti repressivi, ivi compresi ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi.

La possibilità di ricostruzione del solo volume originariamente legittimo, pur astrattamente ipotizzabile nell'ambito della disciplina della sottozona Bb del PRG, resterebbe in ogni caso subordinata a valutazioni autorizzative complesse e discrezionali (compatibilità paesaggistica, PTP, PAI), non verificabili in sede peritale e allo stato non accertate.

Pertanto, ai fini estimativi, lo scrivente deve necessariamente basarsi sull'attuale situazione urbanisticogiuridica del bene, caratterizzata dalla presenza di opere abusive non sanate e da ordini di demolizione, non potendo assumere quale base certa di valorizzazione una eventualità futura e incerta di ricostruzione del volume originario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di quanto sopra, e in ossequio al mandato conferito, lo scrivente ha proceduto alla stima esclusivamente del valore del suolo e alla quantificazione dei costi necessari per la demolizione delle opere abusive e per il ripristino dello stato dei luoghi, non essendo possibile attribuire alcun valore economico alla costruzione esistente, in quanto realizzata in assenza di valido titolo edilizio, non sanata e gravata da ordine definitivo di demolizione. La costruzione deve pertanto ritenersi priva di valore residuale ai fini estimativi, con conseguente esclusione della stessa dalla determinazione del valore di mercato del compendio pignorato".

In ultimo si segnala la pendenza la pendenza del contenzioso dinanzi alla Corte d'Appello di Napoli, R.G. n. che investe questioni concernenti il muro di confine, la sua conformazione, altezza e legittimità, nonché la asserita creazione di servitù di veduta, oltre a comprendere domanda risarcitoria sino a complessivi euro 104.000,00.

Si precisa che i cespiti staggiti sono occupati da terzo conduttore giusto contratto di locazione opponibile alla procedura e regolarmente registrato alla agenzia delle entrate.

Per ogni ulteriore questione ci si rimanda a quanto stabilito dall'esperto nell'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

****

Ogni ulteriore e maggiore informazione relativa alla presente vendita potrà essere richiesta al professionista delegato e custode giudiziario, avv. Fabio Liguori (cell.3928950200).

Il professionista delegato

(Avv. Fabio Liguori)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009