

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICHE**

Proc. Esec. RGE n. **347/2020** Quattordicesima Sezione Civile Tribunale di Napoli G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo.

Il sottoscritto **Avv. Sofia Nazzaro**, con studio in Napoli Via Posillipo n. 69/34, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

**A V V I S A**

ai sensi degli artt. 571, 572, 573 e 574 cpc  
e con delega delle relative operazioni ex art. 591 Bis c.p.c.

che:

la vendita avverrà con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona), e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. cpc di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n.32, presso la **Sala Aste in NAPOLI, al Centro Direzionale Is. E/1 - Sede di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** il giorno **17/09/2024 ore 10.50** al prezzo base di € 231.750,00 (offerta minima € 173.812,50).

**IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la "**SOCIETA' ASTALEGALE.net S.P.A.**";

**IL PORTALE** del Gestore della Vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

**IL REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Sofia Nazzaro**.

**Il termine per formulazione delle offerte** è il giorno **16/09/2024 alle ore 23.59**.

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal Portale del Gestore della Vendita e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

**L'offerta deve contenere:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo di 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 (es. a titolo personale; a nome di società; con procura; in comproprietà con altri soggetti; per persona da nominare; in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere formulata dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento

della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- 1) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) 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 la BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli, dell'importo della cauzione;
- 3) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 4) se il soggetto offerente è minorenni, interdetti o inabilitati, 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;
- 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 dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- 7) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta:

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

B) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/2005; 2) 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).

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).

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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato [sofianazzaro@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:sofianazzaro@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.

Si precisa che 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.

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare - con le modalità telematiche - **una somma pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Detta somma dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul **Conto Corrente Bancario del gestore della vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente l'IBAN;**

**IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) **dell'importo della cauzione.**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.347/2020 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 decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

Verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio

portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà 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.

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.

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato; 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.

**Nello specifico, 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 indicata**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità delle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti cpc e delle prescrizioni speciali contenuti nell'ordinanza di delega; all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di un'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base suindicato, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) Se l'offerta è inferiore al prezzo base suindicato, ovviamente nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - 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;

- siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà ad avviare la gara (che avrà luogo con le modalità telematiche di cui in seguito);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci ed alla determinazione sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
  - il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto nell'ordine di seguito indicato dei seguenti elementi:
    - 1) maggiore importo del prezzo offerto;
    - 2) a parità di prezzo offerto, maggiore 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) Il professionista procederà infine 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 prezzo base suindicato, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
  - qualora il migliore 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 prezzo base suindicato e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

**GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

In particolare:

- a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad **Euro 5.000,00**;
- c) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- d) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- e) la gara avrà termine alle ore **11.00 del 19/09/2024 (secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha 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: 1) 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; 2) decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata comunicando al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate; 3) 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 alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

### **SALDO PREZZO**

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

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

**A)** con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura esecutiva con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

**B)** mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. n. 347/2020".

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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

## **SALDO SPESE**

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (salva diversa determinazione a cura del professionista delegato), a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento, si redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (compreso la quota del compenso ai sensi del D.M.n.227 del 2015) e si procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Il saldo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

**A)** o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Napoli a Proc. Esec. R.G.E. n. 347/2020"

**B)** o con bonifico bancario sul conto bancario "SPESE" intestato alla procedura. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, per iscritto, al delegato le coordinate del conto bancario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

## **Regime della vendita**

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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

Ogni onere fiscale e/o tributo derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

## **NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE**

### **Descrizione**

#### **LOTTO UNICO - ERCOLANO (NA) - Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio:**

- piena ed intera proprietà di immobile a destinazione produttiva nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.27-29 (già Via Viola n.13) posto al piano terra e primo, composto al piano terra da locale d'ingresso, tre locali deposito, locale destinato all'attività produttiva, ufficio, tre servizi igienici con relativi antibagni, spogliatoio, ripostiglio, vano impianti

e area esterna, ed al primo piano da locale deposito che non risulta collegato internamente con i locali dell'attività produttiva posti a piano terra; confinante a nord con Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio, ad est con particella ... foglio ... del Catasto Terreni, ad ovest con traversa di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (viale privato); riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio ... particella ... subalterno ... categoria D/8 R.C. Euro 7.888,21, Via Viola n.13 p.T-1;

- piena ed intera proprietà del locale deposito ubicato nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 (già Via Viola n.13), posto al piano terra, costituito da unico vano; confinante a nord con Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio, a sud con il subalterno ..., ad ovest con lo spazio comune del fabbricato (androne); riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio ... particella ... subalterno ... categoria C/2 classe 4 consistenza mq.22 superficie catastale totale mq. 25 R.C. Euro 59,08, Via Viola n.13 p.T.

- piena ed intera proprietà del locale deposito ubicato nel Comune di Ercolano alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n.31 (già Via Viola n.13), posto al piano secondo, costituito da unico vano con pertinenziale terrazzo di copertura del fabbricato; confinante a nord con il vano scala del fabbricato, a sud con il subalterno ..., ad ovest con traversa di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio (viale privato); riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio ... particella ... subalterno ... categoria C/2 classe 1 consistenza mq.13 superficie catastale totale mq. 36 R.C. Euro 20,81, Via Viola n.13 p.2.

(nella disponibilità della debitrice eseguita)

Lo stato dei luoghi degli immobili pignorati risulta difforme dalle planimetrie catastali; l'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, provvedere al nuovo accatastamento, come meglio precisato in seguito.

#### Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in parte con regolare Licenza Edilizia n.35 prot.25948 del 04/03/1968, relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire alla lavorazione di confetti composto da piano terra e primo piano e pareri favorevoli dell'ufficio sanitario al rilascio dell'agibilità per il fabbricato del 13/11/1969 e del 13/02/1971, ed in parte abusivamente.

Per gli abusi sono risultate tre istanze di condono edilizie:

1. istanza di condono Pratica n.1818 prot.23081 del 30/09/1986 per abusi per una superficie complessiva destinata ad attività industriale o artigianale pari a mq.424,84; l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ercolano in data 15/02/2018 ha richiesto l'integrazione documentale;
2. istanza di condono Pratica n.1328 BIS prot. 9449 del 23/02/1995 per abusi realizzati al primo piano per una superficie ad uso artigianale pari a mq.84; con richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ufficio Abusivismo del Comune di Ercolano;
3. istanza di condono Pratica n.1327 BIS prot. 9447 del 23/02/1995 per abusi realizzati al piano terra per una superficie ad uso artigianale pari a mq.99,43; con richiesta di integrazione

documentale da parte dell'Ufficio Abusivismo del Comune di Ercolano.

Dette istanze di condono non risultano esitate per mancanza della documentazione necessaria.

Sono inoltre risultati i seguenti fascicoli dell'Antiabusivismo a carico della debitrice esecutata:

-Fascicolo n.2460 da cui risulta:

- Richiesta autorizzazione presentata al Comune di Ercolano il 18/07/1997 prot. 027416 per realizzare lavori di manutenzione ordinaria negli immobili in oggetto;
- Sopralluogo del 22/09/1997 della Polizia municipale del Comune di Ercolano alla Via Cupa Viola n.15 e relativo Verbale di Sequestro per opere abusive, così descritte: "in sopraelevazione ad una struttura preesistente, realizzazione di un manufatto con pilastri e travetti in ferro e copertura in lamiera grecate, chiuso per un lato sempre in lamiera (lato ovest) il tutto occupante una superficie di circa mq. 190";
- Ordinanza di demolizione opere abusive alla Via Cupa Viola n.15 ex art 9 legge n.47/85 n.105/97 prot.35593 dell'8/10/1997;
- Ricorso della debitrice al TAR della Regione Campania contro l'Ordinanza del Comune di Ercolano di demolizione di opere edilizie n.105/97 prot.35593 dell'8/10/1997;
- Comunicazione dell'Ufficio Abusivismo del Comune di Ercolano prot.2854/U.T.C. del 19/11/1997 alla Ripartizione Avvocatura, in riferimento all'abuso commesso alla Via Viola 15 ed al relativo ricorso da parte della debitrice, circa l'impossibilità di verificare se il manufatto abusivo in oggetto preesisteva alla data di sopralluogo dei Vigili Urbani e se lo stesso rientrava nell'istanza di condono edilizio presentata dalla debitrice il 30/09/1986 prto.23081.

-Fascicolo n.2637 da cui risulta:

- Comunicazione del 05/07/1974 al Sindaco del rilevamento da parte dei VV.UU. del Comune di Ercolano della costruzione senza licenza edilizia alla Via Cupa Viola n.13 tra due immobili preesistenti: "di un capannone, si ritiene a fine industriale, delle dimensioni di mt.10 per mt.8 circa copertura con solaio piano in via di completamento... diversi pilastri in cemento armato";
- Richiesta del Comune di Ercolano del 20/07/1974 all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli di determinazione del valore venale delle opere abusivamente costruite al fine di determinare a sanzione pecuniaria prevista dall'art.13 della legge 06/08/1967 e relativa Relazione di stima del 10/03/1977 di quest'ultimo ufficio del "locale terraneo ad uso deposito realizzato in ampliamento a fabbricato preesistente ... superficie utile netta di mq.58 ed un'altezza interna di ml.3.30";
- Comunicazione del Comando dei Vigili urbani prot.2205/2648 del 13/04/1999;
- Sopralluogo del 13/04/1999 alla Via Cupa Viola n.31 e relativo Verbale di Sequestro per opere abusive così descritte: "in aderenza ad un manufatto preesistente, realizzava un ulteriore manufatto in muratura poggiante in parte su muro di confine preesistente, ad pilastro in c.a. preesistente e a n.2 pilastri in c.a., copertura in travetti prefabbricati, laterizi e getto di cls. Il tutto occupa una sup. di circa mq. 40,00 ed un'altezza di circa mt.3,0 - sovrastante ad esso parapetto in blocchi di lapil cemento e malta avente una lunghezza lineare di circa mt. 15,00 ed un'altezza di circa mt.0,80. - Si precisa che sottostante al solaio di copertura vi sono tracce della preesistente tettoia in lamiera zingate e massetto in cls".

- Ordinanza di demolizione opere abusive alla Via Cupa Viola n.31 ex art. 7 legge n.47 n.49/99 del 17/05/1999;
- Ricorso della debitrice al TAR della Regione Campania contro l'Ordinanza del Comune di Ercolano di demolizione di opere edilizie n.49/99 del 17/05/1999;
- Dichiarazione di acquisizione delle opere abusive e relativa area di sedime (riportata in Catasto al foglio ... particella ...) al patrimonio edilizio del Comune di Ercolano n.25220 del 12/09/2000 a seguito dell'accertamento del 26/01/2000 del mancato ripristino dello stato dei luoghi come ingiunto alla debitrice con notifica dell'Ordinanza n.49/99 del 17/05/1999;
- Ricorso della debitrice per l'annullamento dell'ordinanza prot.25220 del 12/09/2000 notificata il 04/10/2000;
- Ordinanza di demolizione di opere abusive n.54/03 del 18/07/2003 ad integrazione dell'Ordinanza n.49/99;
- Ricorso della debitrice al TAR Campania per l'annullamento dell'ordinanza n.54/03 del 18/07/2003.

In merito alla Dichiarazione di acquisizione delle opere abusive e relativa area di sedime al patrimonio edilizio del Comune di Ercolano n.25220 del 12/09/2000 si specifica che con nota del 12/02/2003 l'Ufficio condono Edilizio del Comune di Ercolano evidenziava il rifiuto della Conservatoria dei RR.II. di procedere alla trascrizione del suddetto provvedimento per la mancanza dell'indicazione della particella catastale su cui insisteva il manufatto abusivo e per la contraddittoria indicazione della qualità del coniuge della debitrice nell'ordinanza e nella dichiarazione di acquisizione. Successivamente risulta l'Ordinanza di demolizione di opere abusive n.54/03 del 18/07/2003 ad integrazione dell'Ordinanza n.49/99 rivolta alla debitrice e al coniuge della stessa, a cui però non si rileva seguito nel fascicolo fornito in copia.

Anche l'ordinanza di demolizione delle opere abusive alla Via Cupa Viola n.15 ex art.9 legge n.47/85 n.105/97 prot.35593 dell'8/10/1997, presente nel fascicolo n.2460 sopra descritto, sulla base di quanto rilevabile dalla documentazione fornita in copia non risulta aver avuto seguito.

Dal confronto tra i grafici della licenza edilizia e lo stato attuale dei luoghi si evince che la porzione di fabbricato costruita con la suddetta autorizzazione edilizia è quella comprendente al piano terra il vano d'ingresso ed il locale deposito ad esso adiacente dell'immobile a destinazione produttiva ed al piano primo porzione relativa agli immobili a destinazione residenziale non oggetto del presente pignoramento, mentre il resto del fabbricato risulta costruito abusivamente con istanze di condono edilizio presentate in data 30/09/1986 e in data 23/02/1995.

In particolare lo stato attuale della porzione del fabbricato costruita con licenza edilizia risulta difforme rispetto alla stessa al piano terra in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e al piano primo in ordine al frazionamento dello stesso dal piano terra e cambio di destinazione d'uso da produttiva ad abitativa secondo quanto desumibile dalla documentazione catastale.

Si sottolinea che non essendo presenti grafici, documentazione fotografica e relazione tecnica

nelle suddette istanze di condono edilizio fornite in copia, il CTU non è stato in grado di determinare se tutte le opere realizzate abusivamente siano state oggetto delle suddette istanze di condono, né di fare alcuna considerazione in merito alla conformità edilizia dello stato attuale dei luoghi rispetto alle stesse, se non in termini complessivi di superfici e volumi dichiarati nelle istanze di condono rispetto a quelli ad oggi esistenti.

In particolare le tre istanze di condono edilizio presentate per una superficie abusiva destinata ad attività industriale o artigianale complessiva di mq.608,27, mentre dal confronto tra i grafici della licenza edilizia e lo stato attuale dei luoghi la superficie complessiva realizzata abusivamente risulta pari a mq.478 al piano terra, oltre circa mq.50 relativi a spazi comuni del fabbricato, a mq. 203 al piano primo e a mq. 12 al piano secondo.

Si precisa che le superfici e relativi volumi non oggetto delle suddette istanze di condono edilizio secondo la normativa urbanistica vigente non risultano regolarizzabili tramite accertamento di conformità, né condonabili da parte dell'aggiudicatario. Il costo complessivo relativo al conseguimento della regolarità edilizia per gli immobili in oggetto, comprensivo dei costi per l'ottenimento dei titoli in sanatoria e l'eliminazione del volume non sanabile è stimato a circa Euro 20.000,00. Il costo del conseguente aggiornamento catastale è valutato pari ad Euro 700,00. Il costo per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica è valutata pari ad Euro 300,00.

Infine, gli immobili pignorati, come da certificato di destinazione urbanistica, rientrano:

--In Zona "Agricola" del previgente Piano Regolatore Generale del Comune di Ercolano ed in Ambito III che comprende "Frammento urbano e produttivo commerciale" nel Piano Urbanistico Strutturale (Tav.8) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 22/07/2020;

--In Zona R.UA. (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale Art.13 N.T.A.) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. 04/07/2002 pubblicato sulla G.U. del 18/09/2002 serie generale n.219.

--nelle aree del Comune di Ercolano in cui si applicano le disposizioni e la disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015;

--nella Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003;

--in zona sottoposta alle norme e prescrizioni del D.L. n.42/2004 in virtù dei DD.MM. 17/08/1961 e 28/03/1985 con i quali fu dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge n.1497/1939;

--Nelle aree del Comune di Ercolano classificate sismiche con grado 2.

Il tutto come riportato dal CTU Arch. Simona Balmas.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

## PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno pubblicate sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

La pubblicità di un avviso sintetico della vendita - 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.

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; gli interessati devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Per ogni informazione professionista delegato/custode tel. 081 5754361.

Il Professionista delegato

Avv. Sofia Nazzaro