AVV. MAURIZIO SPIRITO
CASSAZIONISTA
80143 - NAPOLI - VIA PADOVA V. 22
81055 – SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) - TRAV. VIA MARIO FIORE N. 32
E.MAIL AVVSPIRITOMAURIZIO@VIRGILIO.IT - TEL. +39 347 9073526

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 191/2025 R.G.E. - G.E. Dott. Roberto Peluso

SECONDO AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'avv. Maurizio Spirito, c.f. SPRMRZ67S25F839V, con studio in Napoli alla via Padova n. 22, nominato professionista delegato per le operazioni di vendita ex artt. 591 *bis*., giusta ordinanza di delega del G.E., dott. Roberto Peluso del 3 giugno 2026 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 191/2025 R.G.E. cui è riunita la procedura n. 319/2025 R.G.E.

AVVISA CHE IL GIORNO 10 FEBBRAIO 2027, alle ore 15,30

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**

C O N M O D A L I T A' T E L E M A T I C H E

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

nelle forme di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c. davanti a sé presso la **Sala Aste in Napoli al Centro Direzionale is. E/1 – Sede di Aste giudiziarie Inlinea S.p.A.,** del bene immobile di seguito indicato, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'arch. Paola Miraglia, allegata al fascicolo della procedura esecutiva che potrà essere consultata dall'eventuale offerente sul sito www.astegiudiziarie.it in uno ai relativi rilievi fotografici, alle planimetrie ed ai relativi allegati ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale sito in Napoli/Barra, piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, piano terra (accesso dal civico 27 fronte strada e dal civico 25 fronte interno androne comune), in NCEU del medesimo comune alla

Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 13 (ex sub 1), zona censuaria 9 categoria C/1, classe 8, consistenza catastale mq 49, superficie totale mq 70, rendita catastale euro 1.346,30, Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, piano terra.

Confini: a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con androne comune Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, SUB 8, BCNC, P.T.; a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con piazza Vincenzo De Franchis; a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con porzione di viale interno comune Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, SUB 8, BCNC, P.T.; a Nord/ Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, SUB 14 (ex sub 6), C1, P.T

PREZZO BASE D'ASTA euro 75.000,00
OFFERTA MINIMA euro 56.250,00
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: euro 2.000,00

PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato ha provenienza, quale bene personale in piena proprietà degli esecutati, da atto *ante* ventennio, costituto dalla compravendita per notaio Fiorella Covino di Torre Annunziata (NA) del 30 maggio 2002 regolarmente trascritto.

L'immobile allo stato è nella diretta disponibilità degli esecutati e quindi di stato libero.

SITUAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'Esperto Estimatore, arch. Paola Miraglia, nella perizia depositata in cancelleria del Tribunale di Napoli in data 15 marzo 2026 chiarisce che l'immobile è stato pignorato e trascritto con la cat. A/5, in conformità al titolo di provenienza del 2002, ma nel 2011 (antecedentemente al pignoramento) è intervenuta variazione catastale che ha mutato la categoria da A/5 a C/1 e mutato il sub oggi 13 (ex 1), lasciando invariati i restanti dati identificativi

(foglio, particella). Pertanto, il bene staggito, tenuto conto delle predette variazioni catastali coincide e si identifica fisicamente, senza incertezza alcuna, con l'immobile attualmente censito in categoria C/1, così come riscontrato dall'esperto stimatore che nella perizia riporta, tra l'altro, quanto segue:

…….

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- *Indagini ipotecarie con reperimento del titolo di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento*
- *Indagini urbanistiche ad ampio spettro presso tutte le sezioni preposte al controllo dell'attività edilizia - Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo*
- *Zonizzazione e classificazione tipologica in centro storico*
- *Ricerche catastali su entrambe le banche dati al N.C.E.U. e NCT, con particolare riguardo ai dati catastali storici del bene staggito*
- *Ricerche dirette in situ con rilevo grafico e fotografico dei luoghi staggiti*

si è accertata

***In primis**: la piena legittimità edificatoria del nucleo originario del fabbricato, in ragione dell'anteriorità della sua edificazione:*

▪ *sia alla data spartiacque del 31 ottobre 1942 di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31, generando il primo termine spartiacque alla predetta data ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo urbanistico nazionale e sancendo l'irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum sino ad allora strettamente interconnessi - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati (quale è la zona di appartenenza del cespite staggito /centro storico) o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG come definite dall'art. 7/comma 2., alla **richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia.***

▪ *sia alla ulteriore data spartiacque del 1° settembre 1967 di entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 -, dispone che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorre **richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia.***

- *Nella fattispecie, il **complesso urbano** di Piazza Vincenzo De Franchis, Corso Bruno Buozzi e Corso 4 Novembre è frutto del PROGETTO DI RISANAMENTO che nel **1890** interessò l'allora **Comune di Barra,** sulla falsariga dell'imponente Progetto di Bonifica e Risanamento dell'area orientale di Napoli.*

***In secundis**: esistenza di un iter urbanistico abilitativo ex ante di cui alla pratica SCIA n. 162/2011 per fusione dei subalterni terranei abitativi - sub 1/A5/vani 2 + sub 6/A4 /vani 6 -, e relativo cambio di destinazione d'uso da*

residenziale a commerciale; il tutto, presentato a nome dei legittimi comproprietari e in conformità al progetto grafico e relazionale del geom. xxxxxx, è parte integrante del titolo urbanistico in premessa

- *Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione abitativa alla funzione commerciale è accompagnato da opere edili di adeguamento al nuovo impiego, che, per la specifica porzione urbana oggetto di pignoramento, sub 13 sono limitate alla denuncia di:*
  - *formazione di un piccolo bagnetto con antibagno nell'area di accesso dalla piazza*
  - *realizzazione di una sorta di rampa interna baricentrica per il superamento del piccolo dislivello interno tra le due porzioni urbane fuse in un'unica realtà commerciale*

……..

In data ***20.04.2011*** *con pratica n. NA 0382458 in atti dalla medesima data e causale* ***denuncia di porzione di u.i.u., variazione di destinazione d'uso e toponomastica - n. 44160.1/2011****, si provvede correttamente a corredare la predetta pratica urbanistica con la denuncia catastale dei nuovi subalterni derivati:*

- ***sub 13, cat. C1, classe 8, consistenza mq 49, sup. catastale totale mq 70 (ex sub 1/A5/vani 2)***
- ***sub 14, cat. C1, classe 8, consistenza mq 62, sup. catastale totale mq 93 (ex sub 6/A4/ vani 6,5)***

Oltre il suesposto iter urbanistico per l'edificazione del nucleo originario del fabbricato,

per quel che concerne le modifiche interne e/o esterne del cespite staggito,

si è accertata:

- ***Inesistenza agli atti dell'U.T.C*** *di* ***alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante (PdC, Scia, Dia, Cila) o ex post in regime ordinario, giusta accertamento di doppia conformità ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (PdC in sanatoria, Scia in sanatoria, Dia in sanatoria, Cila in sanatoria) per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile, né alcuna richiesta e rilascio di licenza di abitabilità.***

Tutto ciò premesso,

ai fini della disamina dell'attuale condizione di legittimità urbanistica in cui l'immobile permane, dalla ***sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi urbanistici,*** *a meno di talune approssimazioni grafiche* ***-*** *a parità di sagoma, perimetrazione e destinazione d'uso dichiarata -*

si è rilevato:

Frazionamento materiale del sub 13 dal sub 14:

--- In luogo della ***dichiarata FUSIONE urbanistica*** *tra le due distinte porzioni urbane, l'accesso in situ ha attestato il* ***FRAZIONAMENTO materiale*** *tra le stesse, costituite catastalmente nella nuova destinazione commerciale ad aprile 2011.*

NB*. Il* ***frazionamento*** *in oggetto, in assenza di alcun titolo abilitativo preventivo, avviene esattamente in corrispondenza della muratura trasversale divisoria tra le predette porzioni di UIU derivate - sub 13 e sub 14 - coincidente con l'originaria maglia divisionale tra gli antefatti catastali dei suddetti beni - ex sub 1 e ex sub 6 -: sul piano dimensionale, la muratura divisoria si differenzia dalle restanti murature portanti - longitudinali e trasversali - per il* ***minor spessore****, ridotto da cm 80 a cm 30 circa.*

***NB**. Come appena detto, con il predetto frazionamento di fatto rinvenuto, i due beni derivati - da sempre autonomi sul piano dell'identificazione catastale oggettiva e soggettiva, sin dalla permanenza in categoria abitativa - sub 1 e sub 6 - che a seguito dell'adozione della funzione commerciale - sub 13 e sub 14 – ristabiliscono le originarie perimetrazioni*

Parziale variazione prospettica per:

- *Tamponatura dell'accesso interno afferente a N/E all'androne comune preposto all'accesso per disabili: l'occlusione muraria è realizzata con fodere di tavelle su entrambi i fronti murari - interno e esterno - giusta eliminazione dell'originaria porta/finestra e occlusione del vano murario di passaggio, sicché in situ il predetto varco non risulta più riconoscibile*

NB.** La **variazione prospettica** sul fronte cortilizio in oggetto ha riguardato in forma sostanziale anche il **sub 14**, con il quale il sub 13 catastalmente e urbanisticamente risultava FUSO, e rispetto al quale oggi deve abilitarsi la divisione materiale in sanatoria ordinaria: **nello specifico il sub 14 ha trasformato, sine titulo, tutte le aperture da terra fronte corte in lumi ingredienti.

*Persistenza in situ della doppia finestra fronte S/W afferente la vialetto comune interno, in luogo della **tamponatura** denunciata dai grafici stato di fatto e di progetto: più esattamente l'inesistenza dei due vani luce è denunciata in qualità di **legittima preesistenza** dello stato di fatto, e conservata **invariata** nello stato di progetto. Inoltre, le corrispondenti nicchie interne vengono rappresentate a tutt'altezza, ovvero aperte già dal piano di calpestio*

Viceversa, l'accesso in situ ha attestato

- *la persistenza della doppia finestra nella fisionomia e tipologia originaria, in qualità di elemento prospettico coevo all'edificazione del fabbricato e a tutt'oggi visibile dall'esterno del fronte prospettico S/W*
- *l'occlusione muraria unicamente dagli interni dei vani luce, giusta apposizione di fodera muraria nella mezzeria circa dello spessore murario, alle spalle degli scuri, impiegando i vani tamponati in qualità di **nicchie espositive***
- *la conservazione in situ della porzione muraria basamentale pertinenziale del primo vano finestrato/fronte S/W*

Si conclude pertanto che:

- *L'omissione del doppio vano luce nello stato di fatto e di progetto deriva esclusivamente da mero errore grafico*
- *Parimenti da mero errore grafico deriva l'eliminazione delle due murature interne basamentali: l'eliminazione di una di esse è frutto di lieve trasformazione strutturale oggetto di denuncia all'UTC e, prudenzialmente, al Genio Civile*

--- Parziale tamponatura dell'accesso esterno afferente a S/E alla Piazza: la parziale occlusione muraria è realizzata con una fodera di tavelle nella mezzeria circa dello spessore murario sul fianco sinistro dello stesso

***NB.** Si esclude, avvedutamente, che la stessa risulti da un'arbitraria trasformazione di un presunta finestra originaria in porta-finestra:*

- *sia perché i dati toponomastici di **visura storica dell'ex sub 1** - a far data dall'impianto meccanografico/1987*

- attestano un doppio accesso al bene: dai civici 25 e 27 di Piazza De Franchis (ex Corso Umberto, ex Piazza Marianella)

- *sia perché il prospetto fronte piazza denuncia* ***uniformemente*** *aperture da terra, in luogo di vani finestrati presenti, viceversa, lateralmente, sul fianco S/W afferente al vialetto comune interno*

---- Formazione di un ampio gradino di invito fronte piazza, per l'intera larghezza del vano architravato di accesso principale, in aggetto dal filo della fronte murario del fabbricato e in estroflessione sull'area comunale: anche tale elemento viene denunciato in qualità di preesistenza legittima e in quanto tale rappresentato invariabilmente nello stato di fatto e di progetto. La disamina delle caratteristiche fisiognomiche del prospetto ha attestato la natura verosimilmente illecita dell'AGGETTO del gradino sull'area comunale, ***molto probabilmente "contenuto" originariamente nel filo della tamponatura esterna.***

NB*. L'insieme delle predette variazioni prospettiche, successive all'acquisto del bene in favore della parte debitrice esecutata, oltre l'illecito urbanistico, hanno comportato anche un illecito privatistico derivante dall'assenza di titolarità esclusiva dei fronti murari su cui si consuma l'illecita variazione, di proprietà condominiale ex art. 1117 cc.*

Parziali manomissioni dello schema strutturale in muratura portante per:

▪ ***Apertura di una piccola nicchia interna,*** *nello spessore murario/fronte N/E divisorio dall'androne comune nell'area di pertinenza del bagnetto*

▪ ***Predetta eliminazione della muratura basamentale*** */II nicchia fronte S/W*

In merito alla ***retrodatazione*** *delle suddette modifiche - subentrate all'acquisto del bene/2002 -, stante l'assenza di ulteriori elementi diversamente comprovanti, devono ricondursi necessariamente alla data successiva alla denuncia urbanistica e catastale del* ***2011***

Orbene

Sul piano urbanistico:

La parziale variazione prospettica in qualità di intervento di ***ristrutturazione edilizia*** *come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, pur senza implementazione di superficie utile e/o accessoria (per alcuni declassato alla manutenzione straordinaria)* ***NON rientra negli interventi ammissibili in zona A del PRG/2004, limitati - ex art. 63 NTA Parte II - al restauro e risanamento conservativo*** *come definito dall'art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001*

Nello specifico, come anticipato in prefazione

non sono ammessi:

- *Variazione prospettica dei fronti prospettici interni (e ancor meno dei fronti prospettici principali esterni) essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, forma, dimensione e posizione - ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione -, mentre la modifica delle aperture è consentita solo ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili e adeguatamente comprovati da ricostruzione storica e filologica, al fine di ricondurre a essi la composizione di*

prospetto, ma solo nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti **-** *ex art. 92, comma 4, lettera c, NTA, Parte II, Disciplina del centro storico*

- *La variazione, nel caso di specie, non è consentita per i* ***fronti interni,*** *anche laddove si inquadri l'unità edilizia nel blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento, la cui attività trasformativa - ulteriormente governata dalla normativa tipologica di cui all'****art. 96 NTA*** *- al* ***comma 2, lettera d)*** *consente la* ***modifica prospettica*** *sui fronti interni allo spazio pertinenziale, limitatamente ai piani terra, rialzato e ammezzato, purché* ***coerente*** *con il* ***complessivo assetto dei fronti interni.***

Nel caso di specie, fermo restando la discrezionalità del giudizio di COERENZA della compagine architettonica interna, l'esponente ritiene la stessa del tutto INSUSSISTENTE, trattandosi di tamponatura arbitraria e avulsa dai caratteri architettonici e prospettici interni, scadenzati dall'apertura ritmica di vani luce sull'intero fronte N/E longitudinale, in una logica speculare delle opposte bucature fronte S/W.

Sono consentiti - entro determinate prescrizioni -:

- *Frazionamento interno, purché in piena conformità con l'art. 92/comma 8/lettera a) NTA, Parte II, Disciplina del centro storico, come integrato dall'art. 22/comma 1 e comma 2. /Frazionamento NTA, Parte I, Disciplina generale.*

Orbene

il frazionamento in oggetto, come sopra anticipato, avviene:

- *con certezza lungo la traiettoria dell'originaria maglia divisionale trasversale tra ex sub 1 e ex sub 6, iterata pedissequamente nella divisione tra gli attuali sub 13 e sub 14:* ***in quanto tale recupera la perimetrazione degli originari subalterni, dalla costituzione catastale del fabbricato otto-novecentesco***

Inoltre,

premessa l'assenza di sopralluogo negli interni del sub 14, alieno al pignoramento, si è desunto lo spessore di ***cm 30*** *della muratura divisionale in oggetto esclusivamente dalla seguente documentazione grafica agli atti:*

- ***dati grafici di scheda di entrambi i subalterni - 13 e 14 - agli atti del NCEU***
- ***dati grafici stato di fatto e di progetto di cui alla pratica SCIA n. 162/2011***

Orbene, dalle suddette analisi:

- ***Dimensioni, direzione e ubicazione*** *della muratura divisoria interna preludono una funzione COLLABORANTE della stessa sul piano statico, in qualità di ELEMENTO DI INCATENAMENTO tra le due lunghe murature longitudinali, ma non portante in senso pieno*

  Da mera lettura della predetta documentazione grafica agli atti, le lunghe murature perimetrali longitudinali dell'unità commerciale risultante dalla fusione del sub 13 e sub 14 – oltre il setto N/W terminale di chiusura del sub 14 e il setto S/E di accesso principale al sub 13 - sono ***agganciate trasversalmente da due setti portanti di spessore cm 80, ricadenti nelle campate baricentriche del sub 14****, a loro volta bucati da vani architravati per il collegamento interno tra le stesse.*

  Viceversa, la muratura trasversale di connessione tra le due campate del ***sub 13*** *staggito è ridotta ad un ampio portale architravato – Lu ml 3,79 * La ml 0,77 * H ml 4,65 - mentre la muratura di giunzione tra i due*

subalterni è un setto divisorio di ***cm 30***

……

Orbene,

demandando alla competenza specialistica di uno strutturista il giudizio sulla natura statica della muratura divisoria in corrispondenza della quale si realizza di fatto il frazionamento dell'unità commerciale urbanisticamente indivisa, ***è indubbio che la divisione riscontrata****:*

- *recuperi fedelmente l'originaria perimetrazione delle unità terranee abitative - ex sub 1 - ex sub 6 (come riscontrabile dalla scheda originaria del sub 6 - unica agli atti telematici) - coeve all'edificazione del fabbricato /primi '900, nonché l'attuale perimetrazione dei subalterni commerciali generati - sub 13 e sub 14 - denunziati autonomamente sul piano catastale in qualità di PORZIONI di unità urbane commerciali*
- *iteri la scansione strutturale dell'intero manufatto, ritmato dalla sequenza di elementi trasversali di collegamento tra le opposte murature longitudinali, divisori dell'intero impianto di base in 5 campate principali, indipendentemente dalla natura primaria o secondaria della funzione statica assolta*

In conclusione:

- *Indipendentemente dall'incertezza sulla natura portante o collaborante o solo divisoria della muratura trasversale separatoria in oggetto, si ritiene autorizzabile in sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 il frazionamento rinvenuto in qualità di "Recupero di legittima e originaria situazione pregressa, coeva all'edificazione del fabbricato - unità a blocco otto-novecentesca"*

Viceversa, a parere dell'esponente, a fronte dell'inevadibilità della scheda originaria dell'ex sub 1/antefatto catastale del sub 13 staggito (unica documentazione di legittimità originaria), si rende necessaria ***un'approfondita indagine strutturale*** *del* ***sub 13****, considerata la riduzione della muratura trasversale interna di raccordo e aggancio tra le due campate in cui si articola il bene ad un mero portale,* ***stabilendo se la sua assenza sia compatibile con la struttura del fabbricato, e pertanto contestuale alla sua edificazione, o sia frutto di un'impavida quanto scellerata demolizione sine titulo****.*

Per tale ragione, prudenzialmente, in sede estimativa si sono gravati gli oneri urbanistici di un costo aggiuntivo finalizzato alla verifica statica della verticale di fabbricato S/W di pertinenza del cespite staggito

Si rileva, infine, all'attenzione del GE e dell'aggiudicatario che,

a rigore:

la sanatoria del frazionamento ESIGE la piena legittimità di entrambi i beni oggetto di divisione, ovvero la piena liceità dell'unità indivisa, mentre come su accentato, la variazione prospettica sul fronte N/E cortilizio ha riguardato in forma sostanziale anche l'ex sub 6, trasformando - sine titulo - tutte le aperture da terra/ fronte corte in lumi ingredienti.

A rigore, pertanto, l'abilitazione ex post del frazionamento rilevato - conformemente alla perimetrazione catastale - è subordinata altresì alla remissione in pristino dei legittimi luoghi prospettici del sub 14, il quale tuttavia è alieno al pignoramento e alla piena titolarità della parte debitrice esecutata*.*

Tutto ciò premesso, in via prudenziale in fase estimativa,

si è computata con un'adeguata percentuale riduttiva la predetta ALEA D'INCERTEZZA derivante dalla discrezionalità del giudizio dell'ufficio tecnico comunale, in sede di sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 del frazionamento rinvenuto, circa:

- *il diritto alla riperimetrazione dei beni nell'originaria configurazione catastale, in qualità di ripristino dei luoghi legittimi, contestuali all'edificazione dell'unità otto-novecentesca - a fronte di probabili obiezioni in merito alla natura strutturale non portante della muratura divisoria riscontrata in situ - separatoria tra sub 13 e sub 14 e, altresì, tra ex sub 1 e ex sub 6 –*
- *la subordinazione della sanatoria del frazionamento tra sub 13 staggito e sub 14 alieno al pignoramento e alla piena titolarità della parte debitrice esecutata, alla remissione in pristino dei legittimi luoghi prospettici del SUB 14*

Infine:

- La parziale variazione strutturale riscontrata configura un'opera inquadrabile nella manutenzione straordinaria come definita dall'art. 3, comma 1, rispettivamente lettera b) DPR 380/2001 – intervento ammissibile ex art. 63 e 92 NTA in zona A del PRG/2004, previo deposito sismico in sanatoria al Genio Civile per la verifica di conformità delle variazioni strutturali alla normativa vigente in materia.

Pertanto, anche la predetta modifica è sanabile ex art. 37 DPR 380/2001, in quanto doppiamente conforme alla NTA della Variante al PRG vigente al 2011 (data di esecuzione dell'abuso) e all'attualità

Si garantisce, contestualmente l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo. 40 L. 47/85 e s.m.i.

Si assevera parimenti l'impossibilità, nel caso di specie, di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- *Derivazione da procedura esecutiva*
- *Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)*
- *Inesistenza di alcun vincolo d'inedificabilità relativa o assoluta a limitazione dell'attività edilizia*

Di contro si rileva:

- *Incongruenza temporale per anteriorità dei limiti temporali previsti dai tre condoni (1985-1994-2003) e la data di ultimazione degli illeciti in questioni retrodatabili alla data di accatastamento e oltre (dal 2011 alla data di accesso/2026)*
- *Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 31.03.2003: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326 2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **31.05.2002** ai nn. xxxxxx derivante da atto di mutuo fondiario del 30.05.2002 Rep. xxxxx per notaio xxxxxxx in favore di xxxxxxxx **a garanzia** delle obbligazioni contratte **a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul negozio in oggetto*

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 13

Attesa l'insanabilità dell'illecito maggiore - parziale variazione prospettica - per le suesposte motivazioni:

- *Sia in **regime ordinario** ex art. 36 DPR 380/2001 per insussistenza dei presupposi di cui all' art. 36 DPR 380/2001 discriminanti per l'accertamento di doppia conformità degli illeciti rinvenuti alla normativa vigente sia all'epoca del compimento degli stessi (2011) che alla attualità 2025 (accesso in sopralluogo)*
- *Sia in **regime straordinario**, all'interno del presente processo esecutivo, ex art. 46, comma 5. D.P.R.380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione*

Tutto ciò premesso

*ai fini della regolarizzazione del bene, alla luce del quadro normativo suindicato, si computano i costi delle seguenti procedura abilitative obbligatorie, per complessivi **€ 15.000**:*

Pratica abilitativa alla demolizione degli illeciti insanabili e al ripristino dei luoghi urbanistici:

*- Richiesta di parere favorevole alla Soprintendenza ai Beni Culturali - **stante la permanenza del bene in centro storico** - in merito alla demolizione degli **illeciti maggiori insanabili** (variazioni prospettiche) e al ripristino dei luoghi di urbanistici /2011 parzialmente conformi ai luoghi di scheda /2011, incluso il versamento degli oneri di costruzione di cui all'art. 33 comma 6. D.P.R. 380/3001*

- Comunicazione della predetta demolizione e relativo rispristino all'ufficio Antiabusivismo e all'UTC di Napoli

*- Materiale demolizione dell'illiceità maggiore in assenza **di titolo privatistico e urbanistico**, insanabile in regime ordinario ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85, e pedissequa remissione in pristino dei luoghi catastali di cui alla perimetrazione e configurazione originaria dell'ex sub 1*

Accertamento di doppia conformità alla sezione edilizia privata dell'U.T.C. di Napoli per:

- *Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 .P.R. 380/2001, previo accertamento di doppia conformità di tutte le altre **difformità rilevate** (frazionamento e parziali variazioni strutturali) alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto (2011), che all'attualità (2025-2026), incluso la sanzione amministrativa a discrezione dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di destinazione non abitativa -.*

Deposito sismico in sanatoria al Genio Civile ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. n. 380/01, per le variazioni strutturali inerenti gli illeciti preservabili e sanabili in accertamento di doppia conformità, compreso diritti di segreteria: verifica statica della verticale S/W del fabbricato di pertinenza del sub 13 staggito per la presunta eliminazione della muratura trasversale interna di raccordo tra le due campate strutturali in cui si articola il sub 13 e verifica delle nicchie interne;

*Adeguata percentuale riduttiva nella misura del **5%** del più probabile valore di mercato del cespite staggito, soppesante l'ALEA D'INCERTEZZA che consegue alla **DISCREZIONALITÀ** del giudizio dell' UTC/ufficio*

tecnico comunale, in sede di sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 del ***frazionamento*** *rinvenuto, circa:*

- *il diritto alla riperimetrazione dei beni nell'originaria configurazione catastale, in qualità di ripristino dei luoghi legittimi, contestuali all'edificazione dell'unità otto-novecentesca - a fronte di probabili obiezioni in merito alla natura strutturale non portante della muratura divisoria riscontrata in situ - separatoria tra sub 13 e sub 14 e, altresì, tra ex sub 1 e ex sub 6 –*
- *la subordinazione della sanatoria del frazionamento tra sub 13 staggito e sub 14 alieno al pignoramento e alla piena titolarità della parte debitrice esecutata, alla remissione in pristino dei legittimi luoghi prospettici del SUB 14*

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE URBANISTICHE

I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento"

……

SERVITÙ E PERTINENZE

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 9 FEBBRAIO 2027.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara che avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.
La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso la Sala Aste in Napoli al Centro Direzionale is. E/1 – Sede di Aste giudiziarie Inlinea S.p.A..

OFFERTA DI ACQUISTO

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 anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti 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.
Al riguardo, si precisa che 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:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che 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'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. 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;

e) 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:

- la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- l'attestazione del versamento (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;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

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

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: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; 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. 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 p.e.c. 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 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, inoltre, 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato mauriziospirito@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

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita **Astetelematiche** aperto **presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli** recante il seguente codice **IBAN**

IT 24 E 03268 22300 052849400443

(I T 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)

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n. 191/2025 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 9 FEBBRAIO 2027 (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.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato dal professionista delegato.

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.

In particolare:

- 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, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, 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 al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia 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 sia 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,

fatto salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

In ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- avvierà la gara tra gli offerenti con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato;
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata 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 sopra indicato;
- 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 e terminerà **alle ore 11.00 del SECONDO** giorno successivo a quello in cui è stata avviata 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 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);
- terminata la gara individuerà la migliore offerta, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- procederà quindi all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che
    - ✓ 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 (a) 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 con remissione degli atti al G.E. affinché autorizzi una nuova vendita oppure (b) siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. per cui si farà seguito alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa in ogni caso che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita 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 formulate 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 procedure al download del report dal sito del gestore;
- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

SALDO PREZZO E SPESE

Il saldo prezzo 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 sopra indicato o si sia celebrata la gara (anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore), entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo 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. 191/2025 R.G.E." o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli 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.

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, 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 determinazione a cura del professionista**).

Il fondo spese dovrà essere versato o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli procedura 191/2025 R.G.E." o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito dell'integrale versamento del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

P R E C I S A Z I O N I

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo dovranno essere rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato – le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio come da modello presente sul sito del Tribunale).

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere 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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario dovrà versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.
L'aggiudicatario, qualora ne ricorrono i presupposti, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/85 e successive modifiche.
Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il sottoscritto professionista delegato provvederà sulla 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:

1. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
2. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
3. la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta.
4. la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

La liberazione degli immobili in forza del provvedimento che emetterà il Giudice dell'esecuzione contestualmente al decreto di trasferimento sarà attuato dal custode in osservanza a quanti disposto dall'art. 560, ultimo comma, c.p.c. fatto salvo l'espresso esonero che dovrà essere tempestivamente comunicato al custode dall'aggiudicatario. Le spese di liberazione degli immobili eseguita dal custode restano a carico della procedura.

A D E M P I M E N T I P U B B L I C I T A R I

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. I co. c.p.c. con allegazione anche della relazione di stima, delle planimetrie e di un numero di foto congruo che raffigurino il bene in vendita;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alla vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. Pubblicazione di un avviso sintetico 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 40 giorni prima della data fissata per la vendita;
4. Distribuzione di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
5. Pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte negli ulteriori canali di pubblicità complementare *online*, 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 S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli" a cura della società Astalegale.net.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno richiedere di visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Maurizio Spirito (cell. 347.9073526), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

PRECISAZIONI CIRCA LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedente ed intervenuti) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo *e-mail*) entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Napoli, 2 novembre 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Maurizio Spirito