TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA

Proc. Esec. RGE n. **494/2010** 5ª Sezione Civile Tribunale di Napoli G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono.

I sottoscritti **Avv. Assunta Ciaramella e Dott. Mario Sirangelo**, delegati per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

A V V I S A N O

ai sensi dell'art. 591 Bis c.p.c. che :

la vendita senza incanto avverrà con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona), 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 **02/02/2027 ore 11.30 al prezzo base di € 4.640.625,00 (offerta minima € 3.480.468,75).**

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la Società "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.";

Il PORTALE del Gestore della Vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it

I REFERENTI DELLA PROCEDURA incaricati delle operazioni di vendita sono i suindicati professionisti delegati.

Il termine per la formulazione delle offerte è il giorno 01/02/2027 alle ore 13.00.

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.

L'offerta deve contenere

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

b) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);

c) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni nonché un recapito di telefonia mobile;

d) 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;

e) 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;
f) 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:
a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:
- **IT 24 E 03268 22300 052849400443** (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;
b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)
c) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
d) se il soggetto offerente è una società o 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;
e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
f) 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.

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 D.M. n. 32 del 2015.
L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

CAUZIONE
L'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche – una somma pari al 10% 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 Bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.**
Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 494/2010 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, 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 verrà restituito – previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.
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 del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni conseguenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it; 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della

gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

la gara avrà la seguente durata:

- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- La gara avrà termine alle **ore 13.00** del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara **(DATA 04/02/2027)**;
- La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il **05/02/2027** (giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

GARA TRA GLI OFFERENTI

- la gara avrà termine alle ore **13.00 del 04/02/2027**;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo in data **05/02/2027**

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, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

OPPURE:
B) mediante consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. n. 494/2010".
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, a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, 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, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, i professionisti delegati redigeranno un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (compresa la quota del compenso ai sensi del D.M.n.227 del 2015) e si procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza, all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.
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 Proc. Esec. R.G.E. n. 494/2010".
B) o con bonifico bancario sul conto corrente "SPESE" intestato alla procedura. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, per iscritto, al delegato le coordinate del conto corrente.
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, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura dei custodi giudiziari, 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 dei suddetti custodi; salvo che l'aggiudicatario li esoneri.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Per tutto quanto non qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Descrizione

LOTTO UNICO – ERCOLANO (NA) – Via Roma civici nn. 39, 41, 43, 45 e 47:

- piena ed intera proprietà del complesso edilizio monumentale di notevole pregio, denominato **"Villa Signorini"** attualmente ad uso alberghiero (con 42 camere doppie con bagno – distribuite in 4 edifici) –rientrante con le aree pertinenziali ed i manufatti accessori nel perimetro del cosi detto "Miglio d'Oro", catalogato nell'elenco delle Ville Vesuviane del XVIII° secolo. Per il suo pregio storico ed architettonico è tutelato dallo Stato, perciò vincolato ai sensi e per gli effetti della Legge 1° giugno 1939 n.1089, oggi decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42.

Il bene nel suo insieme si compone di un fabbricato principale (la villa monumentale settecentesca), tre corpi di fabbrica strutturalmente autonomi (sia tra loro che dal fabbricato principale) adibiti a camere d'albergo; nonchè due sale ricevimenti realizzate nel parco con strutture prefabbricate, un centro benessere con annessa piscina all'aperto e dai terreni liberi dove sono allocati svariati altri piccoli corpi di fabbrica, alcuni antichi (pensatoi e manufatti ornamentali) ed altri di più recente realizzazione (depositi, cabine di trasformazione, varie tettoie).

La Villa Monumentale – fabbricato principale:

si compone di cinque piani (piano interrato, seminterrato, terra, primo e secondo) collegati tra loro in verticale da tre scale e da due ascensori; l'ingresso all'albergo avviene direttamente dalla strada a mezzo di un grande androne coperto che conduce nel cortile della villa monumentale. Completa l'area di sedime della villa monumentale, un piccolo corpo aggiunto realizzato in ampliamento sul lato est del fabbricato, nelle immediate vicinanze del varco d'ingresso dalla strada contrassegnato dal civico n.41, lo stesso, adibito ad uffici amministrativi, è costituito dal solo piano terra e si compone di tre ambienti non disimpegnati con due bagni;

- il piano terra è composto da androni, cortile, atri scale, hall-reception, servizi comuni, accoglienza e gestionali, sale ristorante e prima colazione, camere e disimpegni, nonché il suindicato corpo aggiunto adibito ad uffici;
- il piano primo (piano nobile) è composto da camere e disimpegni e due soppalchi, terrazzo a livello di circa mq. 200;
- il piano secondo è composto da camere e disimpegni, locali servizio e terrazzi a livello di circa mq.85;

- il piano seminterrato è composto da ambienti adibiti a cucina, lavanderia e spogliatoio;
- il piano interrato è composto da ambienti adibiti a depositi.

Corpo A:

è costituito da un piccolo fabbricato strutturalmente autonomo, composto dal solo piano terra, diviso in quattro camere munite di bagno e piccolo terrazzino privato; l'edificio è allocato nel giardino della villa ad ovest del fabbricato monumentale, in prossimità del varco di accesso distinto con il civico n.45. Alle camere si accede esclusivamente dal giardino.

Corpo B:

è costituito da un piccolo fabbricato strutturalmente autonomo, composto dal solo piano terra, diviso in tre camere munite di bagno e piccolo terrazzino privato; l'edificio è allocato nel giardino della villa, sul confine con villa Faraone ad ovest del fabbricato monumentale. Alle camere si accede esclusivamente dal giardino.

Corpo C:

è costituito da un piccolo fabbricato strutturalmente autonomo, composto dal solo piano terra, diviso in sei camere munite di bagno e piccolo terrazzino posto avanti alla porta d'ingresso; l'edificio è allocato nel giardino della villa ad est del fabbricato monumentale, in prossimità del varco di accesso distinto con il civico n.41. Alle camere si accede esclusivamente dal giardino.

Sale ricevimenti:

Nel parco della villa insistono due ampie strutture prefabbricate, utilizzate per lo svolgimento di feste, banchetti e/o convegni. Realizzate senza autorizzazioni amministrative e non sono sanabili.

Centro benessere:

L'edificio è allocato nell'estremità del giardino a nord-est del fabbricato monumentale, a ridosso del muro di cinta, distribuito su un solo livello e composto da vari box che nell'insieme costituiscono il percorso "sauna, bagno turco, bagno aromatico e massaggi". Completano il centro benessere la piscina scoperta di circa mq. 60 e lo spazio solarium di circa mq.180. Il tutto realizzato senza autorizzazioni amministrative e non sono sanabili.

L'intero complesso confina a nord con i giardini della Reggia di Portici, ad est con fabbricati di proprietà aliena riportati in catasto al foglio 14 particelle 9, 10, ed 11, a sud con Via Roma e ad ovest con il fabbricato storico denominato "Villa Faraone".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio …, p.lla .., sub …, Cat. D/2 R.C. € 60.200,00, Via Roma n. 41 – 42 – 43 piano T-1-2-S1, giusta variazione dell'11 giugno 2020 Pratica n.NA00984888 in atti dal 15/06/2020 per fusione, ampliamento con cambio di destinazione (n.39448.1/2020), e successiva variazione nel Classamento dell'11/06/2021 per variazione di Classamento (n. 53577.1/2021).
Superficie complessiva coperta/scoperta del complesso edilizio circa mq. 10.100,00;
Superficie occupata dai fabbricati "regolari" (villa, scale, pensatoi, fabbricati A, B e C) circa mq.

1.480,00;
Superficie area scoperta (comprensiva delle aree di sedime dei corpi di fabbrica da demolire) circa mq. 8.620,00.

Prima dell'aggiornamento catastale effettuato dal CTU i suindicati beni erano così riportati:

a) nel Catasto Fabbricati:

- foglio … particella … sub … Classe 1 Cat. A/10 vani 3,5
- foglio … particella … sub … Classe 5 Cat. A/2 vani 12,5
- foglio … particella … sub … Classe 1 Cat. A/10 vani 3,5
- foglio … particella …. sub … Classe 3 Cat. A/3 vani 3,5
- foglio … particella … sub …. Classe 3 Cat. A/3 vani 4,5
- foglio … particella … sub … Classe 1 Cat. D/8
- foglio … particella …. sub … Classe 1 Cat. D/8
- foglio … particella … sub … Classe 1 Cat. C/2 mq.277
- foglio … particella … sub … Classe 5 Cat. A/2 vani 19,5
- foglio … particella … sub … Classe 5 Cat. A/2 vani 11

b) nel Catasto Terreni:

- foglio … particella … qualità orto irriguo Cl.3 superficie are 38,81
- foglio … particella … qualità frutteto Cl.1 superficie are 27,53
- foglio … particella …. qualità ente urbano superficie are 21,00
- foglio … particella … qualità ente urbano superficie are 6,00
- foglio … particella … fabbricato urbano da accertare are 32,00
- foglio … particella … fabbricato urbano da accertare are 32,00
- foglio … particella … fabbricato urbano da accertare are 21,00
- foglio … particella … fabbricato urbano da accertare are 6,00
- foglio … particella … qualità ente urbano are 6,00.

(locato con contratto di affitto di azienda del 25 giugno 2013 registrato il 28/06/2013)

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi e al deposito della planimetria catastale aggiornata.

Situazione urbanistica:

Il complesso edilizio in oggetto è sottoposto a vincolo di tutela archeologico ed ambientale; nella sua originaria consistenza (villa monumentale, giardino e pensatoi) risale ad epoche remote (XVIII secolo), e quindi da ritenersi legittimo.
La consistenza attuale è il frutto di una ristrutturazione complessiva che dura da circa trent'anni. La moderna vicenda urbanistica del complesso edilizio è stata molto travagliata, il recupero statico ed architettonico ebbe inizio alla fine degli '80 del secolo scorso per la riparazione dei danni causati dal terremoto del 1980/1981.
Successivamente per la ristrutturazione, l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso furono istruite le seguenti pratiche edilizie:

1. il 18/09/1990 fu presentata istanza per il rilascio di una Concessione Edilizia per la ristrutturazione, il restauro conservativo ed il cambio di destinazione d'uso, la richiesta non fu mai riscontrata dall'ente. Il 10/12/1991, i proprietari, richiamando le norme sul silenzio assenso, iniziarono i lavori previsti. Il 05/05/1993 il Comune comunicò che, per motivi urbanistici, la concessione edilizia richiesta non poteva essere rilasciata. I proprietari, in risposta al diniego, con nota del 31/05/1993, comunicarono che, ad esclusione delle sistemazioni esterne, i lavori erano stati già ultimati. In data 14/09/993 la commissione straordinaria reggente il Municipio di Ercolano, comunicava che la proprietà aveva illegittimamente ritenuto la concessione richiesta assentita ai sensi delle vigenti norme sul silenzio assenso e per questo la Commissione ne decretava l'annullamento ordinando il ripristino dello stato dei luoghi.
2. Il 10/01/2000 fu rilasciata la Concessione Edilizia n.83/98 per il restauro e recupero funzionale del giardino storico, che tra l'altro prevedeva il rifacimento delle serre e del Teatro di Verzura (spazio all'aperto arredato con piante che formavano le quinte sceniche).
3. Per abusi edilizi commessi nella ristrutturazione del sottotetto, fu presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della legge 724/94, con istanza del 20/01/1995 prot. 2934, richiesta che a completamento dell'iter tecnico-amministrativo sfociò nel rilascio della concessione edilizia in sanatoria prot. n.17179 del 28 maggio 2001, titolo che autorizzava le modifiche delle altezze e della superficie del secondo piano della villa ed il suo cambio di destinazione d'uso, da soffitta a servizio dell'attività ricettiva, della ristorazione e delle cerimonie.
4. Il 28/05/2003 fu presentata istanza per il rilascio di un Permesso a costruire per il recupero funzionale dei volumi esistenti sia nella villa che nel parco pertinenziale necessari alla integrazione dei servizi già resi anche con la prestazione di tipo alberghiera; il permesso a Costruire fu regolarmente rilasciato il 06/10/2004 prot. 31055, pratica 30/03.
5. Il 15/05/2019 fu inoltrata la CILA prot. 27688 per la realizzazione delle 12 camere al secondo piano della villa monumentale.
6. Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali pregresse reperite agli atti del Catasto ed i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati è risultato che la villa monumentale è conforme ai citati titoli edilizi; mentre tutte le strutture esistenti nel parco, ad esclusione dei pensatoi e dei tre corpi di fabbricati adibiti a camere d'albergo, sono totalmente privi di titolo edilizio urbanistico e autorizzazioni paesistico/ambientale, e quindi da ritenersi totalmente abusivi e non possono essere sanate.

L'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere al ripristino delle consistenze, in conformità alle norme urbanistiche vigenti, con l'inoltro di una istanza ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (ripristino dello stato dei luoghi alla situazione riportata dai grafici allegati al Permesso a costruire del 6 ottobre 2004 prot. n. 31055 pratica 30/03 con riferimento al parco).

Costo della spesa da affrontare Euro 270.000.00, calcolata in via del tutto prudenziale, tenendo conto sia dei costi amministrativi che delle opere edili da realizzare per la rimozione/demolizione ed il ripristino delle aree interessate.

La villa monumentale e le porzioni di giardino ad est e ad ovest ad essa confinante ricadono nella zona di riqualificazione urbanistica (ambito 25 – ogni intervento deve essere concordato con la Soprintendenza) mentre la porzione di giardino che si frappone tra la villa e il parco della Reggia di Portici, ricade tra il Verde Standard – art. 17 legge Ponte del Piano Regolatore Generale del Comune di Ercolano, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.2376 del 14 maggio 1975; le norme tecniche di attuazione consentono il consolidamento e la ristrutturazione senza modifiche delle volumetrie, delle superfici, della sagoma dei profili dei manufatti esistenti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, se legittimi.

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalla Città di Ercolano (Città Metropolitana di Napoli) Comune del Parco Nazionale del Vesuvio in data 30 settembre 2022 risulta che:

-L'intero territorio del Comune di Ercolano è sottoposto alle norme e prescrizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004, in virtù dei DD.MM. 17/08/1961 e 28/03/1985 (in GG.UU. n.212 del 28/08/1961 e n.98 del 26/04/1985) con i quali fu dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497.

-Il Comune di Ercolano, in virtù della delibera di G.R. n.5447 del 07/11/2002 risulta Classificato Sismico con grado n.2.

-L'intero territorio del Comune di Ercolano rientra nella **Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana,** ai sensi della L.R. n.21 del 10/12/2003 pubblicato sul B.U.R. Campania n.59 del 15/12/2003, ed è sottoposto ai vincoli ed alla disciplina riportata nella stessa legge regionale

-Per l'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO** dei Comuni Vesuviani

-Per l'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del **PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO.**

-Su parte del territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del **PIANO DEL PARCO NAZIONALE DEL VESUVIO.**

-Le aree pertinenziali, unitamente all'area di sedime dei fabbricati, riportata nel Catasto Terreni al foglio 14 particella 15:

- Nel previgente P.R.G. ricadono in zona **"VERDE STANDARD ART.17 LEGGE PONTE"**
- Nel **PIANO URBANISTICO STRUTTURALE,** ricadono nell'**AMBITO n.I** che comprende: **CENTRO STORICO**
- **Nel PIANO TERRITORIALE PAESISTICO** dei Comuni Vesuviani, ricadono in Zona: "P.I." (Protezione Integrale – Art.11 N.T.A.).

Il cespite in oggetto è assoggettato a vincolo, ai sensi della Legge 1089/1939, T.U. D.L.vo 490/99 e D.L.vo 42/2004, per cui il trasferimento è soggetto a prelazione a favore del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e degli altri Enti Pubblici Territoriali ex art.

58 e seguenti del detto Decreto.

Il tutto come riportato dal CTU perito edile Andrea Casillo.

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 , www.asteannunci.it e 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 professionisti delegati/custodi tel. 081 5523079.

I Professionisti delegati/custodi
Avv. Assunta Ciaramella

Dott. Mario Sirangelo