

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 510/2022 RGE

(alla quale è riunita RGE n. 477/2023)

G.E. dr. M. Ciccarelli

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.

nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

L'avv. Rosanna Raia con studio in Napoli al Centro Direzionale isola F4, piano 14°, interno 83, telefono 081/7347335, professionista delegato per le operazioni di vendita degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe, vista l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita del 12/04/2023 del Giudice dell'Esecuzione dr. Mario Ciccarelli e visto il verbale d'udienza del 12/06/2024 emesse nella procedura esecutiva n. 510/2022 R.G.E. (alla quale è riunita 477/2023 RGE):

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita del cespite pignorato nella procedura in epigrafe, secondo le modalità di seguito descritte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto per ciascun lotto di partecipazione esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.doauction.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
2. L'offerta di acquisto da presentare per ciascun lotto di partecipazione del, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale), il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c., **deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 20/04/2026.**

3. L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto relativo al lotto di partecipazione, il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati (ordinanza ed avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione;
- l'indicazione del **prezzo offerto del lotto di partecipazione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore** indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili";
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione per ogni lotto di partecipazione); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- l'indicazione della somma da versare a titolo di **cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto.**

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento **dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (Edicom Servizi spa) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863; la causale del bonifico dovrà essere: "PROC. ESECUTIVA n. 510/2022, VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO Nr..."**;
- 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 prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - 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;
 - la dichiarazione concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima, e di averne compreso ed accettato il contenuto.
5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale e dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, essa potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 2005 ed 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 non è attualmente disponibile, alla data di pubblicazione del presente avviso, e sarà concretamente operativa solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

6. **L'offerta**, con i relativi documenti allegati, **va inviata all'indirizzo PEC** del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:
- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
 - b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito pst.giustizia.it, al menù "pagamento bolli digitali", per la cui esecuzione è necessario

preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all'indirizzo seguente:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf.

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società EDICOM SERVICE s.r.l., inviando una richiesta di assistenza alla casella di posta elettronica venditetelematiche@edicomsrl.it oppure telefonando al numero dedicato all'utenza (+39 091 7308290, attivo dal lunedì al giovedì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 ed il venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00) o ancora accedendo alla "*chat online*" presente nella scheda relativa alla pubblicità dell'immobile.

PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

7. **Il bonifico relativo alla cauzione** deve essere effettuato a cura dell'offerente, **necessariamente in unica soluzione** (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, esso **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. Si precisa, a tal riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

9. La **deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato, presso lo studio dello stesso, il giorno 21 aprile 2026 alle ore 16** ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In tale data, il professionista delegato procederà per ciascun lotto alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito **www.doauction.it** e previa registrazione da parte del presentatore, quale utente, sul sito medesimo. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Il professionista delegato, una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà 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 telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili".

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.doauction.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di

ammissibilità delle offerte;

- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del giorno 23/04/2026.**

Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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 sedici prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

11. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, quindi dell'entità delle cauzioni prestate, infine della priorità temporale nella presentazione delle offerte. Nel caso in cui sia presentata un'unica offerta, essa sarà senz'altro accolta nel caso in cui sia formulata per importo pari o superiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"; se l'offerta unica dovesse risultare inferiore a tale valore purché in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) o nell'offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all'esito della gara tra i diversi offerenti risulti inferiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili", il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. **Il saldo del prezzo relativo al lotto aggiudicato dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, oppure, nel minore termine indicato nell'offerta,** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "TRIBUNALE NAPOLI - PROCEDURA ESECUTIVA N. 510/2022 RGE LOTTO NR....", **utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In alternativa mediante consegna al professionista delegato di un assegno**

circolare non trasferibile intestato al “TRIBUNALE DI NAPOLI, PROCEDURA ESECUTIVA N. 510/2022 R.G.E. LOTTO NR.....”.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo (nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione e/o nel minor termine indicato nell'offerta) dovrà corrispondere al professionista delegato un fondo spese pari al 20% per ogni lotto aggiudicato - salva diversa determinazione del professionista delegato - del prezzo di aggiudicazione, per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita. Il predetto versamento potrà avvenire tramite bonifico bancario sul c/c vincolato all'ordine del professionista delegato ed intestato alla procedura che provvederà ad aprire successivamente all'avvenuta aggiudicazione oppure con assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura da consegnare al professionista delegato.

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

13. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione (o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

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, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici 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.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza in bollo.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO 1: piena ed intera proprietà di un locale al piano terra ad uso negozio, con accesso diretto dal civico n.12 di via C. Colombo, attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Portici al **Foglio 2, Particella 1055, Sub 30, categoria catastale C/1, Classe 5, Consistenza 50 mq, Sup. Catastale 59 mq, rendita euro 1.218,84.**

PREZZO BASE D'ASTA: €. 73.125,00

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): €. 54.843,75

Rialzo in caso di gara: 3.000,00

Bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

Provenienza e stato di occupazione

Il bene è pervenuto alla Società debitrice esecutata con i precedenti identificativi catastali con atto del 23.11.2012 a rogito del notaio Giancarlo Milone, repertorio n. 62133/7018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 27.11.2012 ai nn. 47241/36305.

Il cespite allo stato risulta libero.

Situazione edilizia

Il CTU arch. Lucia D'Ambrosio, nella perizia estimativa depositata in cancelleria del Tribunale di Napoli riporta, tra l'altro, quanto segue: *“L'unità immobiliare, come si evince dalle immagini fotografiche riportate ed allegate in perizia, si trova in buone condizioni, in quanto è stata liberata di recente dal conduttore che vi svolgeva attività commerciale per la preparazione e vendita delle pizze. In essa vi è la presenza di un forno a legna in muratura, che occupa parte dell'immobile. Ad essa si accede attraverso due grandi aperture con serrande in ferro e vetrate che prospettano su un ampio marciapiede del Corso C. Colombo; da queste si accede ad un ambiente unico, a successivi locali servizi sul lato sinistro e ad un ambiente destinato a cucina sul lato destro. In particolare i locali destinati a servizi sono divisi in antibagno e bagno e sono privi di aperture esterne; l'ambiente destinato a cucina è dotato di un alto finestrino da cui fuoriescono le tubazioni in lamiera coibentata per l'aspirazione e ventilazione della Kappa presente in essa. L'altezza interna varia da 3,90 m a 4,30 m circa, per la presenza dei controsoffitti dovuti al trattamento dell'aria condizionata. L'ambiente centrale si presenta pavimentato e rivestito alle pareti in gres porcellanato; gli ambienti dei servizi igienici sono anch'essi pavimentati in gres, rivestiti in piastrelle di ceramica e dotati di servizi igienici (quali lavabo e wc) e infine la cucina, dotata di Kappa di aspirazione risulta anch'essa rivestita alle pareti con piastrelle (per un'altezza di circa 3.50m). I locali servizi sono dotati di bussole interne. Gli infissi interni al locale sono vetrati e quelli esterni sono in saracinesche in ferro. Gli impianti, quali quello idrico, elettrico e di trattamento d'aria, sono tutti funzionanti. Si nota la presenza di un grande forno in muratura per la preparazione di pizze con la canna fumaria per il convogliamento dei fumi che si collega alle tubazioni in lamiera coibentata della cucina per poi uscire verso la parte esterna del locale attraverso un alto finestrino con due canne fumarie affiancate a ridosso della parete del fabbricato, all'interno del cortile del fabbricato. Nel confrontare dettagliatamente la descrizione e la identificazione del bene pignorato e delle sue pertinenze, la sottoscritta CTU, ha potuto accertare che, per i dati catastali precedentemente assunti nel certificato catastale, per i dati risultanti dal titolo di provenienza acquisito e per le note di trascrizione del presente pignoramento immobiliare, vi è **la perfetta conformità**, ad eccezione **della planimetria catastale** reperita che **non è conforme** rispetto alla distribuzione interna, in quanto vi è la presenza di una tramezzatura interna nello stato dei luoghi, che non è presente nella planimetria catastale ed inoltre la destinazione d'uso della cucina nello stato dei luoghi è associata allo spogliatoio nella planimetria catastale..... Infatti nella certificazione catastale si evince che inizialmente erano due subalterni successivamente fusi in un unico; in particolare, i suddetti subalterno 1 e subalterno 2 della particella 1055 del foglio 2 sono stati soppressi con giusta variazione del 10/02/2015 prat. NA0049254 in atti dal 10/02/2015 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14795.1/2015).*

Dunque l'unità immobiliare si identifica:

- al **Catasto Terreni** del Comune di Portici al **foglio 2** alla **particella 1055**;

- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Portici al **Foglio 2 Particella 1055 Sub 30 Categoria Catastale C/1 (locale con destinazione d'uso commerciale) Classe 5 Consistenza 50 mq Sup. Catastale 59 mq Rendita 1.218,84.**

*Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in conformità della **Licenza Edilizia n. 84/157** rilasciata dal Comune di Portici in data 13/08/1968. L'unità immobiliare catastalmente è stata sottoposta ad una fusione dei subalterni; in particolare i suddetti subalterni n.1 e n. 2 della particella 1055 del foglio 2 sono stati soppressi con giusta variazione del 10/02/2015 prat. NA0049254 in atti dal 10/02/2015 per fusione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14795.1/2015). Tale variazione catastale non è stata denunziata urbanisticamente all'ufficio edilizia privata del Comune di Portici, come attesta la certificazione reperita presso gli uffici di competenza, e dunque la sola fusione al catasto non ha valore ai fini urbanistici, ma configura **una illegittimità urbanistica di fatto.***

L'immobile è stato sottoposto in seguito all'autorizzazione "urbanistica e paesaggistica" per l'installazione di canne fumarie affiancate a ridosso del fabbricato all'interno del cortile, a servizio dell'attività commerciale.

*Le difformità edilizie urbanistiche riscontrate possono **essere sanate** in tal modo:*

*a) **va sanata la diversa distribuzione interna** attraverso la redazione di una **CILA in Sanatoria** ai sensi del **comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01** con il pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre i diritti amministrativi e l'onorario al Tecnico incaricato;*

*b) **va, successivamente aggiornata la planimetria catastale** attraverso la redazione di un **DOCFA** da presentare all'Agenzia del Territorio, attraverso il pagamento dei diritti di segreteria e dei costi relativi al Tecnico incaricato.....".*

Il sottoscritto custode e professionista delegato AVVISA che, il Comune di Portici (NA) ha emesso l'ORDINANZA nr. 414 del 04/11/2024 avente ad oggetto "Demolizione opere realizzate in difformità all'Autorizzazione Paesaggistica n. 44 protocollo n. 24345 del 14/04/2017 presso la facciata condominiale lato interno del fabbricato sito in Portici (NA) alla Via C. Colombo n. 10", con la quale ORDINA alla debitrice secutata, di provvedere entro il termine di 90 giorni a decorrere dalla data di notifica della presente ordinanza, alla rimozione delle opere realizzate in difformità all'Autorizzazione Paesaggistica n. 44 protocollo n. 24345 del 14/04/2017 e sopra descritte (rimozione delle parti di canne fumarie a servizio del locale commerciale sito in Portici (NA) alla Via C. Colombo n. 12/A censito al N.C.E.U. con Fg 2, P.la 1055, Sub 30 che si ergono davanti alla finestra del vano scala del fabbricato in questione) ed al ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato dal predetto provvedimento presso la facciata condominiale del fabbricato sito in Portici (NA) alla Via C. Colombo nr. 10 lato cortile interno con l'avvertenza che, trascorso infruttuosamente il termine su indicato, si darà corso agli ulteriori provvedimenti previsti di legge.

Infine, con deliberazioni condominiali straordinarie sono stati deliberati dal Condominio lavori di manutenzione straordinaria.

LOTTO 2: piena ed intera proprietà di un locale ubicato al piano terra con destinazione d'uso commerciale, sito nel Comune di Portici (NA) alla Via Cristoforo Colombo n.15, attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Portici al **Foglio 2, Particella 727, Sub 31, categoria catastale C/1, Classe 8, Consistenza 99 mq, Sup. Catastale 94 mq, rendita euro 3.804,01.**

PREZZO BASE D'ASTA: €. 105.750,00

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): €. 79.312,50

Rialzo in caso di gara: 4.300,00

Bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

Vi sono oneri condominiali non pagati.

Provenienza e stato di occupazione

Il bene è pervenuto alla Società debitrice eseguita con i precedenti identificativi catastali con atto di compravendita per Notar Giancarlo Milone di Napoli in data 21/05/2002 e trascritto a Napoli il 12/06/2002 ai nr. 24209/18506.

Il cespite destinato ad attività commerciale, allo stato risulta concesso in locazione in virtù di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 in data 11/12/2019 (data antecedente al pignoramento).

Situazione edilizia

Il CTU arch. Lucia D'Ambrosio, nella perizia estimativa depositata in cancelleria del Tribunale di Napoli riporta, tra l'altro, quanto segue: *"Dagli atti tecnici reperiti, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato in virtù della **licenza edilizia n. 2 rilasciata in data 23 marzo 1964.** Successivamente, per avvenuti lavori di manutenzione straordinaria e cambio destinazione d'uso temporaneo (connesso alla durata precedente contratto di locazione), risulta presentata una **C.I.L.A** presentata presso l'ufficio tecnico comunale al **prot. n. 43175 del 14.07.2017.** L'unità immobiliare catastalmente è stato sottoposto ad una fusione dei subalterni; sub 3, il sub 4, il sub 5 ed il sub 6 del foglio 2 p.lla 727 hanno subito **una fusione** come si evince anche dalle certificazione catastale (VARIAZIONE del 09/11/2012 Pratica n. NA0582634 in atti dal 09/11/2012 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 105342.1/2012). Successivamente l'unità immobiliare, destinato urbanisticamente ad attività commerciale, è stato sottoposto ad una **SCIA Commerciale** per la vendita ed il rilascio di della Licenza di esercizio presentata al Comune di Portici al **prot. N. 4949 del 21/01/2022** ed una successiva integrazione con **prot. 9494 del 07/02/2022"***.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno

consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Pubblicazione -tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. – sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

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

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/7347335).

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Napoli, 12 gennaio 2026

Il professionista delegato

