

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV Sezione Civile (ex V Bis) - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa MARIA ROSARIA GIUGLIANO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Giovanni Cesàro, notaio in Napoli, con studio ivi alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegato per le operazioni di vendita ex artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 844/2000 R.G.E.**, ad istanza di:

PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.
procuratrice di TIBERIUS SPV S.R.L.
(già Eris Finance S.r.l. cessionaria di
UniCredit Banca S.p.A., già Credito Italiano S.p.A.)

Vista l'ordinanza di delega pronunciata fuori udienza dal G.E. Dott.ssa Maria Rosaria Giugliano in data **22 dicembre 2018**, depositata in Cancelleria in pari data e comunicata in a mezzo p.e.c. dalla competente Cancelleria in data 27 dicembre 2018, di adeguamento alle disposizioni normative di cui alla L. n. 132/2015 e D.L. n. 59/2016;

Visti gli artt. 569 comma 3°, 581 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che presso il suo studio in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19,

il giorno 29 gennaio 2021 alle ore 10.00

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 581 c.p.c., alla

VENDITA

degli **immobili pignorati** in calce descritti, alle seguenti **condizioni** e **modalità**:

1) - lotti: la vendita avrà luogo in **n. 5 (cinque) lotti**;

2) - prezzo: il **prezzo base** per i **cinque lotti** è quello di seguito riportato per ciascuno di essi:

-- **lotto n. 1 (Lett. A): euro 204.000,00** (duecentoquattromila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 153.000,00** (centocinquantatremila e zero centesimi),

-- **lotto n. 2 (Lett. D): euro 14.000,00** (quattordicimila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 10.500,00** (diecimilacinquecento e zero centesimi),

-- **lotto n. 3 (Lett. E): euro 14.000,00** (quattordicimila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 10.500,00** (diecimilacinquecento e zero centesimi),

-- **lotto n. 4 (Lett. M): euro 53.000,00** (cinquantatremila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 39.750,00** (trentanovemilasettecentocinquanta e zero centesimi),

-- **lotto n. 5 (Lett. O): euro 13.000,00** (tredicimila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 9.750,00** (novemilasettecentocinquanta e zero centesimi);

3) - data e luogo della vendita senza incanto: la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 29 gennaio 2021 alle ore 10.00** presso il suo studio in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19;

4) - pubblicità: tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 *quater* disp. att. c.p.c.. Ol-

tre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge (art. 490 c.p.c. I e II comma), il presente avviso dovrà essere pubblicato nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per gli incanti, su un quotidiano a diffusione locale (a scelta tra "*Il Mattino*" o "*La Repubblica*", edizioni di Napoli), nonché sul sito internet "*www.astegjudiziarie.it*", prescelto in base al D.M. del 31 ottobre 2006, ove sarà inserita anche la relazione di stima. La stessa pubblicità sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale "*www.tribunalenapoli.it*"; il notaio delegato notificherà il presente avviso di vendita ai creditori iscritti ed a quelli intervenuti;

5) - modalità di presentazione delle offerte: le offerte di acquisto, per ciascun lotto, dovranno essere effettuate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., in bollo ed in busta chiusa. Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla "Trib. Napoli Procedura n.844/2000 RGE delegato notaio Giovanni Cesàro", dell'importo cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per ciascun lotto; nessun'altra indicazione - nè del numero o del nome della procedura, nè del bene per cui è stata fatta l'offerta, nè dell'ora della vendita o altro -, dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) e dovrà essere depositata entro le ore 12.30 del giorno 28 gennaio 2021.

Successivamente alla vendita all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare per ciascun lotto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Napoli Procedura n.844/2000 RGE delegato notaio Giovanni Cesàro" e pari almeno al 15% (quindici per cento) del prezzo raggiunto dal bene in seguito alla vendita, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

6) - contenuto delle offerte: l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;
- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante ed all'offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata e copia dell'ultimo statuto sociale; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inammissibilità, nonchè del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene posto in vendita;

7) - apertura buste e delibazione offerte: le buste, per ciascun lotto, saranno aperte il giorno **29 gennaio 2021 alle ore 10.00 alla presenza degli offerenti - che dovranno presentarsi personalmente (muniti di valido documento di riconoscimento), o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. -, del creditore procedente e dei creditori iscritti ed intervenuti, che dovranno presenziare alla vendita, a mente del disposto di cui all'art. 572 c.p.c..**

a) - DELIBAZIONE:

Se l'offerta, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso, la stessa sarà senz'altro accolta,

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto da parte del Giudice dell'Esecuzione.

b) - GARA TRA GLI OFFERENTI:

Se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara -, si tiene 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). La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto.

In caso di gara tra gli offerenti, pertanto, il rilancio in aumento minimo è pari a:

-- **euro 6.000,00** (seimila e zero centesimi) per il **lotto n. 1 (Let. A)**,

-- **euro 4.000,00** (quattromila e zero centesimi) per il **lotto n.4 (Let.M)**,

-- **euro 2.000,00** (duemila e zero centesimi) per i **lotti n. 2 (lett. D), n. 3 (Let. E) e n. 5 (Let. O)**.

c) - ASSEGNAZIONE:

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

d) - INADEMPIENZE:

Se il prezzo, ex art. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, salva l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, 2° comma c.p.c. e il

delegato procede ad incanto, ai sensi dell'art. 576 c.p.c.;

8) - eventuale incanto ed offerte dopo l'incanto: l'incanto sarà fissato nel caso in cui si ritenga che con tale modalità la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.. In caso di offerte dopo l'eventuale incanto, ai sensi dell'art. 584 c.p.c., la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

9) - termine e modalità di versamento del saldo-prezzo (credito fondiario): ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, il quale non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Annamaria Fiore del 20 maggio 1998, repertorio n.2224, di iniziali lire 300.000.000 (trecentomilioni), a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore del Credito Italiano S.p.A. (oggi Tiberius SPV S.r.l.) con sede in Genova, in data 26 maggio 1998 ai nn.9125/1853, per un importo complessivo di lire 600.000.000 (seicentomilioni), ipoteca rinnovata con iscrizione nn. 14603/2038 del 24 maggio 2018 per la complessiva somma di euro 309.874,13 (trecentonovemilaottocentosettantaquattro e tredici centesimi) a fronte di una sorta capitale di euro 154.937,06 (centocinquantaquattromilanovecentotrentasette e zero sei centesimi), dovrà versare direttamente a Tiberius SPV S.r.l. (già Eris Finance S.r.l., cessionaria di UniCredit Banca S.p.A.), entro il termine di giorni 120 (centoventi) dalla data in cui l'aggiudicazione diverrà definitiva, la parte del prezzo di aggiudicazione corrispondente al complessivo credito della stessa, comprensiva del capitale, accessori e spese e comunque l'intero importo di sua spettanza in caso di incapienza e dovrà consegnare al notaio delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Dovrà, altresì, versare nel medesimo termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione diverrà definitiva l'eventuale residuo prezzo (dedotta la cauzione del 10% (dieci per cento) e le somme versate all'Istituto Mutuante), nonché l'eventuale saldo delle spese di trasferimento, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al notaio Giovanni Cesàro;

10) - eventuale subentro nel mutuo: l'aggiudicatario che intenda subentrare nel contratto di mutuo avrà la facoltà, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi del disposto di cui all'art. 41 comma 5° T.U. n. 385/93 e dovrà entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione pagare alla TIBERIUS SPV S.r.l. (già Eris Finance S.r.l., cessionaria di UniCredit Banca S.p.A.), le rate scadute, gli accessori e le spese.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno;

11) - spese di trasferimento: le spese di trasferimento della proprietà e le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie) per ciascun lotto, sono a carico dell'aggiudicatario ed a cura del notaio delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il notaio delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitiva sottoscritta;

12) - stato immobili: lo stato occupativo dei cinque lotti, come rilevato dal consulente tecnico e dallo stesso delegato, in veste di custode, è quello di

seguito segnalato per ciascuno di essi.

Tutti i 5 (cinque) lotti vengono posti in vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà su eventuali parti comuni.

Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici, di adeguamento o per spese condominiali), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- **Lotto n° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento):** l'immobile in oggetto risulta suddiviso in tre locali fisicamente separati e provvisti di accessi indipendenti, singolarmente censiti in Catasto.

a) - Il locale-laboratorio censito come "sub 41" è occupato in virtù di contratto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 21/9/2010, **ovvero successivamente al pignoramento per cui si procede e quindi non è opponibile al futuro aggiudicatario.** Il locale è stato concesso in locazione per il solo uso commerciale e artigianale, per un canone di €9.000 (novemila) annuo, oltre aggiornamenti annuali in base all'indice ISTAT (al 75%), per il periodo 16 settembre 2010 - 15 settembre 2016, con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni (di fatto concretatosi).

Nel contratto l'immobile è identificato ancora come "sub 38" (poichè a quella data non si era ancora catastalmente formalizzata alcuna variazione). I documenti versati in atti autorizzano a ritenere che in realtà la porzione realmente locata fosse ben più piccola e pari proprio all'odierno "sub 43".

b) - Il locale-laboratorio censito come "sub 43" è occupato in virtù di contratto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 12 marzo 2014, **ovvero successivamente al pignoramento per cui si procede e quindi non è opponibile alla presente procedura.** Esso è stato concesso in locazione per il solo uso commerciale e artigianale, per un canone di € 6.000 (seimila) annuo, oltre aggiornamenti annuali in base all'indice ISTAT (al 75%), per il periodo 20 febbraio 2014 - 19 febbraio 2020, con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni (di fatto concretatasi). Nel contratto l'immobile è correttamente identificato come "sub 43".

c) - Il locale-deposito censito come "sub 44" è detenuto in uso da erede del *debitore esecutato*. La situazione riscontrata all'atto del sopralluogo è stata confermata al CTU da parte dell'amministratore dello stabile e detto **locale deve ritenersi, pertanto, formalmente libero.**

In previsione di eventuali indennità di occupazione, si evidenzia che l'attuale più probabile canone di locazione di un locale terraneo sito in zona decentrata di Pianura, della stessa quadratura dell'immobile pignorato (circa 540 mq utili), in accettabile stato di conservazione, ma non dislocato non

fronte strada (e quindi commercialmente assimilabile a un magazzino/laboratorio), si aggira - mediamente - intorno ad €. 1.500 mensili.

Per giusta e opportuna completezza, il CTU ha evidenziato i valori di locazione dei locali in cui risulta attualmente (impropriamente) suddiviso l'immobile pignorato:

a') - Locale-laboratorio censito come "sub 41" (330 mq circa): 900 €/mese

Il canone stabilito nel contratto stipulato 10 anni fa può ritenersi, pertanto, coerente;

b') - Locale-laboratorio censito come "sub 43" (150 mq): 450 €/mese.

Il canone stabilito nel contratto stipulato 4 anni fa può ritenersi, pertanto, coerente;

c') - Locale-deposito censito come "sub 44" (60 mq): 150 €/mese.

- **Lotto N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento):** l'autorimessa pignorata risulta detenuta da terzi estranei in virtù di compravendita non trascritta e quindi **non è opponibile al futuro aggiudicatario**.

Non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati a nome degli *esecutati* aventi ad oggetto quest'immobile. Il canone di locazione di un'autorimessa simile a quella pignorata sul mercato della zona è ragionevolmente quantificabile in 80 €/mese.

- **Lotto n° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento):** l'autorimessa pignorata risulta detenuta da terzi estranei. Per l'immobile in oggetto risulta un atto di compravendita trascritto successivamente al pignoramento (e, invero, anche l'atto di compravendita è successivo al pignoramento). La suddetta compravendita, pertanto, **non è opponibile al futuro aggiudicatario**.

La detenzione dell'immobile da parte di terzi è stata giustificata in virtù di acquisto non trascritto e invero, stando alle informazioni assunte in fase di sopralluogo dal CTU, neppure redatto in forma scritta.

Il canone di locazione di un'autorimessa simile a quella pignorata sul mercato della zona è ragionevolmente quantificabile in 70 €/mese.

- **Lotto n° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento):** l'appartamento pignorato all'epoca dell'accesso effettuato dal CTU risultava essere detenuto ad uso abitazione da terzi estranei, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 4 dicembre 1996 non registrato, ma anteriore al pignoramento. L'occupante, di età avanzata, ha successivamente preferito lasciare l'immobile ed all'uopo ha contattato il delegato, nella sua veste di custode, per liberarlo. Allo stato, pertanto, **l'immobile si presenta libero da persone e cose**. Il canone mensile inizialmente pattuito, per tutti gli anni successivi al primo, era di 600.000 £/mese, da aggiornarsi in base all'indice ISTAT. Il canone di locazione di un appartamento simile a quello pignorato sul mercato della zona è ragionevolmente quantificabile in 500 €/mese.

- **Lotto n° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento):** l'autorimessa pignorata è detenuta a uso deposito dalla esecutata, che risiede proprio in uno dei palazzi che circondano il cortile su cui sorge il corpo di fabbrica comprendente l'autorimessa. **Il locale, pertanto, deve ritenersi formalmente libero**.

Si precisa, infine, che sugli immobili pignorati non gravano vincoli di tipo paesaggistico, o storico-artistico, o ambientale o idrogeologico. Non si ha notizia di altri vincoli di destinazione (difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici) e non risultano trascrizioni di domande giudiziali anterio-

ri al pignoramento.

Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

13) - prescrizioni urbanistiche: ai sensi della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, si descrive di seguito la situazione urbanistica di ciascun lotto:

- **Lotto n° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento):** il fabbricato di cui fa parte il locale pignorato è stato costruito in assenza di titolo edilizio. L'epoca di realizzazione dell'abuso si deve ragionevolmente collocare ai primi mesi del 1984, ancorchè agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo di Napoli risulti l'Ordinanza Sindacale n° 1143/1984 che allude ad un sopralluogo del marzo 1984, durante il quale furono rilevati svariati piani della costruzione (tra cui il 1° fuori terra), non ancora compagnati. Il soggetto che realizzò la costruzione aveva acquistato il suolo nel novembre 1983. La predetta Ordinanza Sindacale intimava la demolizione delle opere. In data 17 luglio 1995, prot. N° 22051, è stata presentata una domanda di condono ai sensi della Legge n. 724/1994. La domanda di condono riguarda l'intero terraneo (all'epoca non ancora frazionato). Nel calcolo dell'oblazione è stata erroneamente conteggiata una maggiore riduzione (1/2 invece di 1/3). Non è dato capire come sono stati calcolati gli oneri concessori. Le somme calcolate dal dichiarante sono state tutte versate. La domanda risulta ancora inevasa, ma il **vero problema** ai fini dell'accoglimento della domanda - a parere del CTU -, è un'altro: la cubatura dell'immobile eccede ampiamente il limite di 750 mc menzionato all'art. 1 della Legge n. 724/1994 e l'istanza è stata presentata per un immobile di tipo "non residenziale" a carattere artigianale/industriale.

L'argomento è assai controverso. Secondo alcune tesi storiche, il limite di 750 mc non si applica agli immobili "non residenziali" (in tal senso, è anche la ben nota Circolare del Ministero dei lavori Pubblici n. 2241/UL del 17/6/1995). Secondo altre più recenti tesi, il limite di 750 mc si applica anche agli immobili non residenziali, poichè il tenore letterale dell'art. 39, comma 1, della Legge n° 724/1994 non opera alcuna distinzione in relazione alla destinazione delle "nuove costruzioni" oggetto di sanatoria, e poichè altrimenti si arriverebbe all'irragionevole conclusione che debbano ritenersi indiscriminatamente condonabili gli immobili "non residenziali", spesso di più rilevante impatto sul territorio (in ultimo: Cassazione Penale, III^a Sezione, sent. n° 31955/2015). L'*esperto* condivide tale ultimo indirizzo, e ciò anche alla luce di quanto precisato nell'ultima Legge sul condono (n° 326/2004), laddove - invero - è menzionata esclusivamente la possibilità di condonare "nuove costruzioni" residenziali di volumetria inferiore a 750 mc. In buona sostanza, dunque, è opinione dell'*esperto* che sussistano fondati motivi ostativi all'accoglimento della domanda presentata *illo tempore* ai sensi della Legge n° 724/94, e che l'immobile pignorato non sia condonabile, neanche ai sensi dell'ultima Legge in materia (n° 326/2004).

Gli operati frazionamenti non costituiscono modifiche di lieve entità.

Per il "primo" frazionamento (documentalmente comprovato già in essere nel 2004) era necessario premunirsi di un titolo edilizio. Il locale originario di 540 mq è stato fisicamente suddiviso. L'organismo edilizio è certamente

variato e in modo radicale. Per quest'intervento era generalmente richiesta, come minimo, una D.I.A. (che ben difficilmente sarebbe stata rilasciata, poichè la trasformazione interessava un immobile oggetto di domanda di condono inevasa). L'operato frazionamento, e vieppiù quello successivo, devono pertanto ritenersi abusivi e certamente da rimuovere (anche in ragione di "eventuali" diverse determinazioni dell'Ente comunale in ordine alla domanda di condono tuttora pendente). Ipotizzare un'istanza ai sensi della Legge n° 326/2004 (l'unica eventualmente applicabile) per "recuperare" l'ultimo e più recente frazionamento, non è possibile per due motivi:

1. Il vero problema urbanistico riguarda il locale originario (che poi è quello effettivamente pignorato), e in tal senso la Legge n° 326/2004 diventa inapplicabile trattandosi di immobile "non residenziale";
2. La suddivisione in tre locali è sicuramente posteriore al termine ultimo previsto dalla Legge (31 marzo 2003), essendo documentalmente provato che nel 2004 il locale risultava frazionato in due parti.

L'immobile pignorato (intendendo come tale l'originario terraneo poi abusivamente frazionato) non è sanabile tramite accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001. Non sussistono, a parere dell'esperto, le condizioni relative alla cosiddetta "doppia conformità".

Alla data in cui è stato commesso l'abuso (costruzione originaria) vigeva il P.R.G. del 1972. I luoghi ricadevano in "zona H (verde attrezzato) - sottozona H1" per la quale non erano ammesse costruzioni simili a quella in oggetto (destinazione artigianale). In base all'attuale P.R.G., i luoghi ricadono in "zona Bb (espansione recente)" per la quale sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume. Nella "zona Bb" sono consentiti strumenti urbanistici esecutivi, a iniziativa pubblica e privata, con unità minime d'intervento non inferiori a 5.000 mq di territorio comunale (la particella 87 su cui sorge il fabbricato d'interesse è molto più piccola).

La demolizione dell'immobile non è ingegneristicamente possibile, poichè lo stesso occupa l'intero piano terra di un grosso edificio di 10 piani (all'esito delle indagini eseguite, giova precisarlo, si è appurato che alcune porzioni dello stabile in elevazione sono state pure condonate). L'immobile "dovrebbe" essere gratuitamente acquisito al patrimonio comunale. Ciò posto, si precisa che i costi per il ripristino dell'originario stato dei luoghi (rimozione delle tramezzature che attualmente suddividono il locale, chiusura dei nuovi varchi di accesso, smaltimento del materiale di risulta), sono stimabili in €. 6.000 circa, al lordo dell'I.V.A. e degli oneri amministrativi.

L'importo in parola scaturisce da una valutazione "in economia" effettuata considerando il presumibile impegno di manodopera, trattandosi di lavori di piccola entità (non ragionevolmente apprezzabili con listini ufficiali concepiti per appalti di opere pubbliche). Nello specifico, è stato stimato l'impegno di 5 giornate di lavoro di una squadra "tipo" (operaio specializzato, operaio qualificato; operaio comune).

I costi orari della manodopera sono stati desunti dalle ben note tabelle pubblicate dal Provveditorato alle OO.PP. competente per territorio.

Gli oneri per lo smaltimento (trasporto a rifiuto e oneri di discarica), e l'incidenza del materiale di consumo (mattoni per chiusura varchi), sono stati ricavati da indagini di mercato. Infine per l'immobile in oggetto non è stata

rinvenuta alcuna licenza di agibilità.

- **Lotto n° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento):** il fabbricato di cui fa parte il locale pignorato è stato costruito in assenza di titolo edilizio. Non sono state rinvenute pratiche sanzionatorie. In data 23 febbraio 1995, prot. N° 1911, è stata presentata una domanda di condono ai sensi della Legge n. 724/1994.

Nell'istanza è dichiarato l'anno 1985 quale epoca di ultimazione dell'opera, ma il consulente non è stato in grado di confermare, non essendo stati rinvenuti altri chiari elementi a riscontro. Il calcolo degli oneri effettuato a parere del CTU è sostanzialmente corretto. Agli atti del Comune risulta un versamento a titolo di acconto dell'oblazione e null'altro. La domanda è ancora inevasa. Il consulente non ha ravvisato elementi ostativi all'accoglimento dell'istanza. La somma che resta da versare in relazione alla citata istanza di condono ammonta a €. 2.350 circa, incluso interessi calcolati all'attualità e odierni diritti di segreteria previsti dal Comune di Napoli. Infine, per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna licenza di agibilità.

- **Lotto n° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento):** il fabbricato di cui fa parte il locale pignorato è stato costruito in assenza di titolo edilizio. Non sono state rinvenute pratiche sanzionatorie. In data 23 febbraio 1995, prot. N° 1912, è stata presentata una domanda di condono ai sensi della Legge n. 724/1994 per il locale d'interesse. Nell'istanza non è precisata l'epoca di ultimazione, ma a parere del tecnico appare chiaro che si tratta della stessa dichiarata per il locale attiguo ("lettera D" dell'atto di pignoramento), ovvero del 1985 (non esattamente confermabile). Il calcolo degli oneri è sostanzialmente corretto. Agli atti del Comune risulta un versamento a titolo di acconto dell'oblazione e null'altro. La domanda è ancora inevasa. Non si ravvisano elementi ostativi all'accoglimento dell'istanza. La somma che resta da versare in relazione alla citata istanza di condono ammonta a 2.350 € circa, incluso interessi calcolati all'attualità e odierni diritti di segreteria previsti dal Comune di Napoli. Infine, per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna licenza di agibilità.

- **Lotto n° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento):** il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in assenza di titolo edilizio. L'epoca di realizzazione dell'abuso si deve ragionevolmente collocare nell'anno 1978, ancorchè agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo di Napoli risulti l'Ordinanza Sindacale n° 28445/1978 che allude ad un sopralluogo dell'ottobre 1978, durante il quale si accertava la presenza del fabbricato (invero denunciato nello stesso anno al catasto). La predetta Ordinanza Sindacale intimava al costruttore la demolizione delle opere. Tale intimazione è stata successivamente reiterata con Ordinanza Sindacale n° 17498/1982, notificata ai subentrati proprietari di vari immobili. Non sussistono, ad opinione dell'esperto, le condizioni per condonare l'immobile. Per effetto della data delle ragioni del credito, l'unica disciplina invocabile in materia di condono è quella della Legge n° 326/2004. La Legge in parola consente di sanare le "nuove costruzioni" residenziali non superiori a 750 mc, ma a condizione che la "*nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 mc*". Le dimensioni del fabbricato di appartenenza eccedono ampiamente tale limite. L'immobile non è neppure sanabile tramite accertamento di conformità, ai

sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001. Non sussistono, ad opinione dell'*esperto*, le condizioni relative alla cosiddetta "doppia conformità". Alla data in cui è stato commesso l'abuso vigeva il P.R.G. del 1972. I luoghi ricadevano in "zona M (agricola)" per la quale non erano ammesse costruzioni simili a quella in oggetto (ma solo costruzioni finalizzate alla conduzione del fondo e su lotti di dimensione minima pari a 10.000 mq). In base all'attuale P.R.G., i luoghi ricadono in "zona Bb" per la quale sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume. Nella "zona Bb" sono consentiti strumenti urbanistici esecutivi, a iniziativa pubblica e privata, e con unità minime d'intervento non inferiori a 5.000 mq di territorio comunale (il lotto su cui sorge il fabbricato d'interesse è molto più piccolo). La demolizione dell'immobile non è ingegneristicamente possibile, poichè lo stesso è situato ad un piano intermedio (all'esito delle indagini eseguite, giova precisarlo, si è appurato che alcune porzioni dello stabile sono state pure condonate). L'immobile "dovrebbe" essere gratuitamente acquisito al patrimonio comunale. Infine, per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna licenza di abitabilità.

- **Lotto n° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento):** per il fabbricato comprendente il locale pignorato non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio e nessuna domanda di condono. Le indagini sull'esistenza di eventuali titoli abilitativi sono state estese ad altri "possibili nominativi", ma le individuate "potenziali" pratiche edilizie d'interesse sono al momento irreperibili, così come dichiarato al CTU da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli. Agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo risulta acquisita una pratica di contenzioso riconducibile al nominativo che ha venduto l'immobile d'interesse all'*esecutata*, ma la pratica riguarda l'ampliamento del corpo di fabbrica originario. Il contesto territoriale (quartiere Pianura ben noto da questo punto di vista), e il tipo di costruzione (piccola costruzione insistente su cortile interno a fabbricato e di fatto invisibile dalla strada), "**inducono a presumere**" l'assenza del titolo abilitativo. L'*esperto* ritiene che sia possibile condonare il bene tramite la Legge n° 326/2004 (l'unica applicabile in considerazione della data delle ragioni del credito). L'immobile in oggetto può esser obiettivamente assimilato a una superficie non residenziale asservita a unità immobiliare ad uso abitativo (così sono classicamente trattati locali del genere). Sussistono, ad opinione dell'*esperto*, le condizioni per la positiva definizione dell'istanza di sanatoria, per i motivi di seguito riportati:

1. La data di realizzazione dell'abuso è certamente anteriore al termine ultimo previsto dalla Legge n° 326/2004 (31/3/2003), ancorchè il manufatto risalgia addirittura al secolo scorso;
2. Il volume del locale d'interesse è inferiore a 750 mc;
3. L'attuale volumetria complessiva del corpo di fabbrica comprendente il locale d'interesse non supera i 3.000 mc;
4. Sull'area di sedime non gravano vincoli ostativi (di tipo paesistico, o ambientale, o storico o idrogeologico).

Sviluppati i calcoli in base alle indicazioni all'uopo specificate sul sito istituzionale del Comune di Napoli, l'onere economico connesso all'eventuale istanza di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2004 ammonta a 4.100 € circa, comprensivo degli interessi calcolati alla data attuale e dei diritti di se-

greteria all'uopo previsti dal Comune di Napoli. Infine per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna licenza di agibilità.

Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Daniele Capuano in data 16 aprile 2018, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo.

Per la presenza di abusi generalizzati, la vendita avviene "a rischio e pericolo" dell'acquirente, senza riconoscimento di eventuali diritti di natura risarcitoria e/o restitutoria.

Eventualmente l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

14) - custodia e visita immobili: Custode Giudiziario è lo stesso notaio delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni e di visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico, contattando il numero 337/1626937 ore 16.00/19.00;

15) - avvertenze ed informazioni: il sottoscritto notaio avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto notaio presso il proprio studio.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - XIV (ex V bis) Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Maria Rosaria Giugliano o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro tel. 337/1626937 ore 16.00/19.00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena ed esclusiva **proprietà** delle seguenti unità immobiliari, tutte site nel **Comune di NAPOLI** al **quartiere Pianura** e, precisamente:

- **LOTTO 1 (Lett. A):**

- **locale ad uso commerciale** alla **Via Domenico Padula n. 119**, occupante l'intero piano terra del fabbricato alla medesima via, *allo stato impropriamente e abusivamente frazionato in tre locali indipendenti, autonomamente censiti al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterni 41, 43 e 44, per una superficie complessiva di mq 540 (cinquecentoquaranta) circa.

Il locale commerciale confina nell'insieme con:

-- cortile condominiale antistante il fabbricato e con altri immobili ricadenti su particella 898 del foglio 10 del Catasto Fabbricati (sub 1, sub 17 e sub 18) a nord;

-- cortile condominiale antistante il fabbricato e area scoperta non pertinenziale, corrispondente alla particella 869 del foglio 91 del Catasto Terreni, ad est;

-- suolo corrispondente alla particella 1070 del foglio 91 del Catasto Terreni, a sud.

Il tutto è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. Pia, fol. 10, p.lla 87**, subalterni:

-- **sub. 41**, VIA DOMENICO PADULA n. 119 piano: T, z.c. 5, cat. C/3, cl. 1, mq 327, Superficie Catastale Totale: mq 354, R.C. euro 1.638,15,

-- **sub. 43**, VIA DOMENICO PADULA n. 119 piano: T, z.c. 5, cat. C/3, cl. 1, mq 152, Superficie Catastale Totale: mq 164, R.C. euro 761,46,

-- **sub. 44**, VIA DOMENICO PADULA piano: T, z.c. 5, cat. C/3, cl. 1, mq 60, Superficie Catastale Totale: mq 63, R.C. euro 300,58.

Dati derivati da Sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 38 (ex scheda 5217B del 1984).

***Presenza abusi non sanabili. Ripristino cura e spese aggiudicatario**

Prezzo base euro 204.000,00 (duecentoquattromila e zero centesimi).

• **LOTTO 2 (Lett D):**

- **autorimessa** alla **Via Domenico Padula n. 119**, posta al piano terra, catastalmente identificata dall'**interno 12** (dodici), facente parte di un corpo di fabbrica con struttura mista (cemento armato e muratura), a un solo livello fuori terra e comprendente solo locali del genere, fisicamente ubicato in fondo alla stradina privata ad uso comune, avente accesso dalla sesta porta contando a partire dai box posti sul lato destro del viale specificatamente asservito all'anzidetta costruzione, composto di un solo locale di forma rettangolare, della superficie di mq 17 (diciassette) circa, confinante con:

-- altra autorimessa similare censita come subalterno 1, a nord;

-- viale scoperto di accesso, ad est;

-- altra autorimessa similare censita come subalterno 1, a sud.

Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. PIA, fol. 10, p.IIIa 898, sub. 12**, VIA DOMENICO PADULA n. 119 piano: T interno: 12, z.c. 5, cat. C/6, cl. 7, mq 17, Superficie Catastale Totale: mq 20, R.C. euro 115,89.

Prezzo base: euro 14.000,00 (quattordicimila e zero centesimi).

• **LOTTO 3 (Lett. E):**

- **autorimessa** alla **Via Domenico Padula n. 119**, posta al piano terra, catastalmente identificata dall'**interno 13**, facente parte di un corpo di fabbrica con struttura mista (cemento armato e muratura), a un solo livello fuori terra e comprendente solo locali del genere, fisicamente ubicato in fondo alla stradina privata ad uso comune della medesima via, avente accesso dalla settima porta contando a partire dai box posti sul lato destro del viale specificatamente asservito all'anzidetta costruzione, composto di un solo vano di forma rettangolare, della superficie di mq 17 (diciassette) circa, con un soppalco in struttura metallica della lunghezza di mq 13 (tredici) circa, rimovibile, confinante con:

-- altra autorimessa similare censita come subalterno 12, a nord;

-- viale scoperto di accesso, ad est;

-- altra autorimessa similare censita come subalterno 14, a sud.

Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. PIA, fol. 10, p.IIIa 898, sub. 13**, VIA DOMENICO PADULA n. 119 piano: T interno: 13, z.c. 5, cat. C/6, cl. 7, mq 17, Superficie Catastale Totale: mq 21, R.C. euro 115,89.

Prezzo base: euro 14.000,00 (quattordicimila e zero centesimi),

• **LOTTO 4 (Lett. M):**

- **appartamento** alla **Via Nabucco n. 20**, posto al 5° (quinto) piano, contraddistinto dal numero di **interno 24** (ventiquattro), composto di un corridoio di disimpegno, sul quale affacciano in sequenza le porte del salotto, della

camera da letto, della cucina e del bagno munito di vasca, ambienti tutti prospettanti su una lunga balconata di metri 15 (quindici) circa, con affaccio su cortile interno al piano terra, il tutto per una superficie di mq 75 (settantacinque) circa, confinante con:

- ballatoio di piano e con altro appartamento ubicato al 5° piano censito come subalterno 24, a nord;
- cortile a piano strada, ad est;
- altro appartamento ubicato al 5° piano censito come subalterno 26, ad ovest.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. PIA, fol. 10, p.IIa 622, sub. 25**, STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA n. 320 piano: 5 interno: 24, z.c. 5, cat. A/3, cl. 3, vani 4, Superficie Catastale Totale: mq 97, Totale escluse aree scoperte: mq 92, R.C. euro 506,13.

Dati derivati dalla Scheda di Accatastamento UTE di Napoli n. 3113 del 1978.

Prezzo base: euro 53.000,00 (cinquantatremila e zero centesimi).

• **LOTTO 5 (Lett. O):**

- autorimessa alla **Via Ignazio Silone n. 4A**, posta al piano terra, catastalmente contraddistinta dal numero di **interno 5** (cinque), facente parte di un corpo di fabbrica in muratura a un solo livello fuori terra, comprendente solo locali del genere, ubicato all'interno di un cortile completamente interamente circoscritto da altri fabbricati, avente accesso tramite un varco, consistente in una sorta di sottopasso di uno dei fabbricati che cingono perimetralmente lo spiazzo, entrando dal quale si incontra il corpo di fabbrica comprendente i box-auto e corrispondente alla sesta porta contando a partire da destra, composto di un vano rettangolare, della superficie di mq 19 (diciannove) circa, confinante con:

- altra autorimessa similare censita come subalterno 4 a nord;
- altra autorimessa similare censita come subalterno , ad est;
- area scoperta da cui trae accesso, censita come particella 1594 del foglio 66 del Catasto terreni, a sud

Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. PIA, fol. 7, p.IIa 1224, sub. 5**, TRAVERSA III DI VIA VECCHIA COMUNALE piano: T interno: 5, z.c. 5, cat. C/6, cl. 7, mq 18, Superficie Catastale Totale: mq 22, R.C. euro 122,71.

Dati derivati dalla Scheda di Accatastamento dell'UTE di Napoli n. 4214 del 1981.

Prezzo base: euro 13.000,00 (tredicimila e zero centesimi).

Napoli, 4 dicembre 2020

Il Notaio delegato

Giovanni Cesàro