

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Elisa Asprone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Maria Angela Zaccagnino, domiciliata in Napoli presso lo studio legale Cesàro alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegata per le operazioni di vendita ex artt. 569, dal 570 al 574 e art. 591 *bis*, nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 146/2006 RGE alla quale è stata riunita la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 997/2006 RGE**, ad istanza di:

SPV PROJECT 1804 S.R.L. e, per essa, NEXUS S.R.L.

(già ITALFONDIARIO S.p.A. e poi Intesa Gestione Crediti S.p.A.)

Vista l'ordinanza di delega per la vendita senza incanto con modalità asincrona telematica pronunciata dal G.E. Dott.ssa Elisa Asprone in data 13 marzo 2025 e notificata a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in pari data;

Visti gli artt. 569 comma 3°, 570 e ss. e 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che

il giorno 30 Settembre 2025 alle ore 12.00

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3°, 570 e ss. c.p.c., alla

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

dell'immobile in calce descritto, alle seguenti **condizioni e modalità**:

DATI GENERALI

- 1) - lotti:** la vendita avrà luogo in **un unico lotto**;
- 2) - prezzo:** il **prezzo base del lotto unico** è di **euro 240.000,00** (duecento-quarantamila e zero centesimi), con **offerta minima** presentabile di **euro 180.000,00** (centottantamila e zero centesimi);
- 3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 30 settembre 2025 alle ore 12.00** presso struttura del Gestore delle Vendite;

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

- 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., con inserimento dell'annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (c.d. P.V.P.) almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto ed ivi sarà depositata anche copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente il bene. Ordinanza di vendita, avviso di vendita e copia della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà inserita anche sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Ulteriore pubblicità sarà disposta tramite il si-

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. Infine, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sarà richiesto l'invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

5) - Soggetti e/organismi deputati alla vendita sono:

- **Gestore della vendita telematica** è la società **ASTALEGALE.net S.p.A.**;
- **Portale del gestore** della vendita telematica è il sito **www.spazioaste.it**;
- Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato avv. Maria Angela Zaccagnino;

OFFERTE: CONTENUTO e MODALITA' DI PRESENTAZIONE – CAUZIONE - DELIBAZIONE

6) - Contenuto e modalità di presentazione 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);

l'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

l'offerta deve contenere 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;

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

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 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;

d) 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;

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.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; mentre, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui è stata generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

7) - Cauzione: l'importo della cauzione - pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** -, deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente 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. 146/2006 RGE, 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 la data fissata per la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause che l'hanno prodotto.

Il Gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

8) - Esame delle offerte - deliberazione: l'esame delle offerte deve essere effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Una volta verificate le offerte, se si sarà in presenza di:

- **unica offerta ammissibile:**

-- se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indi-

cato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

-- se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

--- vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;

--- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- piu' offerte ammissibili:

a) si procederà ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con le modalità telematiche di seguito indicate;

B) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti si procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

-- la migliore offerta sarà considerata tenendo conto, nell'ordine, dei seguenti elementi:

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ne consegue che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, non si darà luogo all'aggiudicazione e si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali;

9) - Gara tra gli offerenti: la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte 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 in misura non inferiore a quella fissata nel presente avviso di vendita; 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 siano state completate 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;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

La misura dell'**aumento minimo** per eventuale gara viene fissato in **euro 5.000,00** (cinquemila e zero centesimi).

10) - Assegnazione: si provvederà su eventuale istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non ha avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non ha avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non ha avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta è stata inferiore al valore d'asta.

In sede di assegnazione si provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO-PREZZO E DELLE SPESE DI VENDITA

11) - Saldo-prezzo: il versamento del saldo del prezzo deve avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, Procedura Esecutiva n. 146/2006 RGE.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario avrà cura di produrre anche apposita **dichiarazione antiriciclaggio**, ai sensi e per gli effetti di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) si procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, con trasmissione degli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c., fatto salvo il risarcimento del maggior danno;

12) - Spese di trasferimento: nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depo-

siterà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, pari al venti per cento 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione e fatto salvo - all'esito delle esecuzione degli adempimenti connessi all'emissione del decreto di trasferimento - la restituzione di eventuali eccedenze.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitivo sottoscritta.

REGIME DELLA VENDITA - STATO IMMOBILE

13) - Regime della vendita: La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà 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, anche ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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.

L'immobile, come sopra detto, è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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

Resta stabilito che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario.

14) - Stato immobile: l'immobile è libero (occasionalmente occupato dalla debitrice e/o da suoi parenti) e costituisce il primo piano di una abitazione in villetta ed in ogni caso sarà rilasciato ad aggiudicazione avvenuta. In seguito agli accessi effettuati, esso si presenta in buono/discreto stato conservativo.

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 3-Piazza Duca Degli Abruzzi n. 31- Napoli, non risulta alcun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di esecuzione.

INQUADRAMENTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

15) - Inquadramento: preliminarmente si dà atto che il villino, nel quale è ubicato l'immobile in oggetto:

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona "E3- Suburbana/SanPietro",

rientra, secondo la zonizzazione -Tav. 5-della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, nella zona territoriale omogenea "B Agglomerati urbani di recente formazione-sottozona Bb. espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.;

- è riportato nel Catasto Terreni con Foglio 25 P.III.459.

Inoltre:

a) - come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli all'esperto stimatore, l'immobile in oggetto:

- ricade in Zona territoriale omogenea B-sottozona Bb-espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- non rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

- è classificata come vincoli geomorfologici area stabile;

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004);

- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 4 luglio 1972, ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;

b) - come riportato nel Certificato vincolistico rilasciato sempre al tecnico dalla competente Soprintendenza, per l'immobile in oggetto:

- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;

- esso rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici;

16) - Prescrizioni urbanistiche: ai sensi della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni si dà atto che l'immobile in vendita è un'unità abitativa posta al primo piano di un villino, cat. A/7, sito nel Comune di Napoli, nel quartiere San Pietro a Patierno, alla Strada Provinciale di Caserta n. 234, realizzato nella prima metà degli anni '80 in assenza di titolo edilizio, come si desume dagli accertamenti esperiti dal tecnico presso il Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli.

Dagli accertamenti esperiti presso il Servizio di Edilizia Privata del Comune di Napoli, non risulta nessuna documentazione edilizia e tanto sia con riferimento alla costruzione dell'immobile, sia con riferimento a tutte le successive variazioni intervenute. Inoltre non risulta alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Presso il Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli è stata rinvenuta l'istanza di Condono Edilizio prat. n° 4496/5/86 intestata al debitore e presentata in data 8 aprile 1986, ai sensi della Legge n. 47/85.

L'istanza di condono è *in itinere* e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è residenziale ed è compatibile

con quella prevista dallo strumento urbanistico e la stessa risulta compatibile anche con quella censita in catasto (cat. A/7=Abitazioni in villini).

Il tecnico ha rinvenuto presso l'Ufficio Antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli n.1 il fascicolo di **contenzioso Amministrativo - C.A. 191/1985** relativo alla costruzione, in assenza di alcun titolo edilizio del fabbricato in cui è sito l'immobile staggito. Nel fascicolo oltre ai verbali dei numerosi sopralluoghi delle autorità competenti vi è Ordinanza Sindacale di Demolizione n. 4334 del 19.02.1985 relativa al fabbricato, ordinanza mai eseguita. Nel fascicolo è stata poi rinvenuta anche una bozza di ordinanza di demolizione per la sopraelevazione senza data e numero relativa al sopralluogo del 26 ottobre 1984, durante il quale venne rilevato che: *"in elevazione a preesistente fabbricato abusivo composto da piano seminterrato e piano rialzato, sono state realizzate le sole strutture in cemento armato composte da pilastri in c.a. e solaio di copertura in c.a., misto a falde spioventi, per la costruzione di un primo piano"*.

Come attestato al tecnico dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli:

- *"dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche di Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2025";*
- presso gli archivi informatici non sono state rinvenute pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna, né pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna
- relativamente alla ricerca cartacea, non sono stati rinvenuti documenti, né risulta per l'immobile in esame alcuna pratica di agibilità.

Nella documentazione presentata all'epoca l'esperto ha rinvenuto solo la copia della ricevuta del versamento del 30 aprile 1986 della prima rata dell'oblazione di lire 757.000 (lire 484.000 per il piano terra + lire 273.000 per i piani seminterrato e primo = lire 757.000). L'oblazione relativa alla domanda di sanatoria è stata calcolata relativamente al piano seminterrato e al primo piano ed ammonta ad un totale di lire 5.800.000, che è stata suddivisa in 12 rate e della quale risulta versata solo la prima rata di lire 273.000.

Secondo il tecnico incaricato la congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazioni, nonché la necessità di ulteriore documentazione integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

Dal confronto tra i grafici allegati all'Istanza di Sanatoria Edilizia prat. n° 4496/5/86 e lo stato dei luoghi il CTU, relativamente al primo piano oggetto di pignoramento e vendita, ha rilevato le seguenti difformità:

- a) - frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari, delle quali la prima oggetto della presente procedura è composta dal primo piano e la seconda, non oggetto della presente procedura, è composta dal piano terra e dal piano seminterrato. Per realizzare detto frazionamento è stato chiuso l'accesso dalla scala interna al primo piano ed è stata realizzata una scala esterna d'accesso al solo primo piano;
- b) - diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e realizzazione di nuova tramezzatura;
- c) - aumento di volumetria, di superficie residenziale e variazione del prospetto in seguito alla chiusura ed inglobamento di parte dell'originario balcone posto nell'angolo sud dell'immobile, trasformazione della restante

parte di balcone in ballatoio di accesso all'U.I. collegata alla scala esterna in ferro;

d) - realizzazione di scala in ferro di collegamento esterna di accesso all'Unità Immobiliare al primo piano;

e) - aumento di volumetria, di superficie residenziale e variazione del prospetto in seguito alla realizzazione di veranda su parte dell'originario balcone posto nell'angolo ovest dell'immobile.

Relativamente al giardino comune, circostante il villino, si rilevano numerose difformità rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono, come conseguenza di variazioni apportate al piano terra e seminterrato.

In particolare:

- abolizione dell'ingresso carrabile al piano seminterrato lato sud est;

- realizzazione di uno scavo sul lato nord per creare un accesso pedonale al piano seminterrato,

- aumento di superficie del patio posto sul lato sud,

- realizzazione di una piscina.

Premesso che l'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un villino realizzato in assenza di titolo edilizio, la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite in oggetto dipenderà esclusivamente dall'esito dell'istruttoria dell'Istanza di Sanatoria Edilizia prat. n° 4496/5/86.

Rilevato che sugli immobili sottoposti ad istanza di condono non è possibile apportare trasformazioni o effettuare ulteriori opere edili il CTU ha evidenziato che sono presenti motivi ostativi alla luce delle trasformazioni effettuate al primo piano e nel giardino comune successivamente alla presentazione dell'istanza di condono edilizio.

Inoltre la congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazioni, nonché la necessità di ulteriore documentazione integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come emerge dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania. Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa euro 200,00 (duecento).

Si rileva poi che al catasto l'indirizzo dell'immobile è il seguente: "Strada Provinciale Caserta al Bravo n. 220", mentre - così come certificato al tecnico incaricato dall'ufficio competente -, l'indirizzo risulta essere "Strada Provinciale di Caserta n. 234". Ne consegue che per riallineare i dati l'aggiudicatario dovrà presentare un'istanza di correzione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio. In conclusione, successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare, sarà necessario procedere all'allineamento catastale del bene mediante il deposito di una planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare in oggetto. Il costo di dette attività è stato stimato dal CTU in circa euro 500,00 (cinquecento).

Il tutto come risulta dalla perizia redatta dal CTU Arch. Paola Di Giacomo in data 12 febbraio 2025, depositata agli atti della procedura, alla quale integralmente ci si riporta per ogni ulteriore indicazione al riguardo e che qui deve intendersi per integralmente ripetuta e trascritta.

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.

Infine, per tutto quanto non previsto, ci si riporta alle vigenti disposizioni di legge.

Per la presenza di abusi generalizzati, la presente vendita avviene espressamente ed esclusivamente "a rischio e pericolo" dell'acquirente.

VISITA IMMOBILE - INFORMAZIONI - AVVERTENZE FINALI

17) - custodia e visita immobile: Custode Giudiziario è lo stesso professionista delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni contattando il numero 338/7065811 ore 16.00/18.00. Si precisa che le richieste di visita dovranno essere formulate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e che nessun'altra modalità verrà presa in considerazione (telefonate, messaggi, whatsapp, etc.);

18) - avvertenze ed informazioni: il sottoscritto delegato 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 delegato ai recapiti indicati.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Presidente Dott.ssa Elisa Asprone o presso il delegato avv. M.A. Zaccagnino tel. 338/7065811 ore 16.00/18.00.

Infine, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

DESCRIZIONE
LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli - Quartiere San Pietro a Patierno alla Strada Provinciale di Caserta n. 234 (catastalmente Strada Provinciale Caserta al Bravo n. 220), Parco Caserta al Bravo 220 , e precisamente: - abitazione in villino , posta al primo piano, contraddistinta dal numero di interno 2 (due), avente accesso attraverso il giardino comune, da una scala esterna in ferro e marmo e composta da soggiorno, cucina, corridoio, tre stanze, due wc, balcone, veranda, terrazzo e ballatoio, confinante con: -- viale privato a nord-est; -- particella 434 catasto terreni a sud-est; -- particella 21 catasto terreni a sud-ovest; -- particella 460 catasto terreni a nord-ovest. Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. SPI, fol. 1, p.lla 459, sub. 102 , STRADA PROVINCIALE CASERTA AL BRAVO n. 220 Interno 2 Piano 1, z.c. 4, cat. A/7, cl. 2, vani 6,5, Superficie Catastale Totale: mq 157, Totale escluse aree scoperte mq 146, R.C. euro 973,52. Dati derivati dalla soppressione, a far data dal 19 settembre 1997, dei subalterni 2 e 3 della medesima sezione, foglio e particella, giusta Variazione presentata per Frazionamento e Fusione del 19 settembre 1997, in atti dal 19 settembre 1997 (n. 14062.1/1997).

Il giardino da cui ha accesso, quale bene comune non censibile, è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. SPI, fol. 1, p.lla 459, sub. 105**, VIA CASERTA AL BRAVO n. 220 Piano S1-T-1 (privo di dati di classamento e di reddito).

Si precisa che detto immobile, inizialmente individuato dal subalterno 1 della medesima sezione, foglio e particella, è tale sin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

* Per **presenza di abusi generalizzati, vendita "a rischio e pericolo acquirente"**, come sopra detto.

DATI RIEPILOGATIVI FINALI

Prezzo base: €. 240.000,00

Offerta minima presentabile: €. 180.000,00

Aumento minimo: €. 5.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Napoli, 8 luglio 2025

Il professionista delegato
avv. Maria Angela Zaccagnino