

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. 201/2013 RGE**, ad istanza di:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

(già M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.)

Vista l'ordinanza pronunciata fuori udienza dal G.E. Dott.ssa Elisa Asprone in data 26 agosto 2019, depositata in Cancelleria in pari data e comunicata in a mezzo p.e.c. dalla competente Cancelleria in data 27 agosto 2019, con la quale è stata disposta la vendita ed è stato effettuato l'adeguamento alle disposizioni normative di cui alla L. n. 132/2015 e al D.L. n. 59/2016;

Visto il provvedimento di nomina di nuovo professionista delegato emesso in data 16 novembre 2021 e notificato a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in data 17 novembre 2021 e successivi provvedimenti;

Visto il decreto emesso in data 25 novembre 2024, con il quale è stata disposta la fissazione di una nuova vendita a prezzo invariato per il lotto n. 17 con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, nonché il successivo provvedimento pronunciato in data 18 febbraio 2025, con il quale è stato disposto procedersi a vendita a prezzo base invariato anche relativamente al lotto n. 18;

Vista la nuova ordinanza di vendita senza incanto telematica con modalità asincrona pronunciata fuori udienza in data 30 settembre 2025 e comunicata a mezzo p.e.c. dalla competente Cancelleria in data 2 ottobre 2025;

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

AVVISA

che

il giorno 17 Dicembre 2025 alle ore 11.00

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

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

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

DATI GENERALI

1) - lotti: la vendita avrà luogo in **n. 2** (due) **lotti**;

2) - prezzo: il **prezzo base** dei **2** (due) **lotti** è quello di seguito riportato per ciascuno di essi:

-- **lotto n. 17:** **euro 450.141,00** (quattrocentocinquantamilaquarantuno e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 337.606,00** (trecentotrentasettemilaseicentosei e zero centesimi),

-- **lotto n. 18:** **euro 450.141,00** (quattrocentocinquantamilaquarantuno e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 337.606,00** (trecentotrentasettemilaseicentosei e zero centesimi).

Si precisa che le offerte minime presentabili per i lotti n. 17 e n. 18 sono state approssimate per eccesso per entrambi (euro 337.606,00 da euro 337.605,75);

3) - data e luogo della vendita senza incanto: la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 17 dicembre 2025 alle ore 11.00** 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 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 sono ubicati gli immobili da porre in vendita;

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

5) - Soggetti e/organi 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 Astalegale.net S.p.A 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 è pari:

-- al **20% (venti per cento) del prezzo offerto** per il **lotto n. 17**,

-- al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** per il **lotto n. 18**,

e deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** per ciascun lotto, 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. 201/2013 RGE, lotto n....., versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme per ciascun lotto 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" indicato 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 stessa), 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 consequenziali;

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 dei **plurimi rilanci**. 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 offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nel presente avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui siano state completate le verifiche di ammissibilità delle offerte;

la gara avrà termine alle **ore 11.00** del **secondo giorno** successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

La misura dell’**aumento minimo** per eventuale gara viene fissato in **euro 7.000,00** (settemila e zero centesimi) per ciascun lotto.

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

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *down-*

load del report dal sito del Gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione: il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

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 per ciascun lotto, intestato al Tribunale di Napoli, Procedura Esecutiva n. 201/2013 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 20% (venti per cento) 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.

Gli immobili sono venduti liberi 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 definitiva sottoscritta.

REGIME DELLA VENDITA - STATO IMMOBILE

13) - Regime della vendita: i 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 dei beni.

14) - Stato degli immobili: a seguito degli accessi effettuati dal CTU e dal delegato in veste di custode, la situazione riscontrata per gli immobili è la seguente:

a) - intero 3° piano: risulta essere **occupato** da società che lo detiene in forza di contratto di locazione con la società esecutata, stipulato in data 3 agosto 2016 (non opponibile) a fronte del pagamento di un canone mensile di euro 2.500,00 (concordato e ridotto rispetto ad euro 3.000,00, originariamente previsti, in considerazione dei lavori effettuati dalla stessa società conduttrice), ed è adibito a centro psico-terapeutico e di formazione;

b) - intero 4° piano: detto piano è stato arbitrariamente adibito parte a palestra e parte a centro estetico e, pertanto, è occupato senza titolo;

INQUADRAMENTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

15) - Inquadramento: preliminarmente si dà atto che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili in oggetto ricade in:

- *zona Bb della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale* approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

- L'area è sottoposta a vincolo geomorfologico - area stabile.

- L'area ricade in zona sismica coefficiente di fondazione 1,10 con coefficiente da irregolarità topografica 1.00.

- L'area ricade in zona IV – zonizzazione acustica.

Parte degli impianti dello stabile non sono funzionanti (impianto ascensore e impianto di condizionamento), ma non si è a conoscenza di lavori e di costi eventualmente deliberati dall'amministrazione condominiale in quanto l'Amministratore del condominio non ha fornito alcuna informazione in merito.

16) - Prescrizioni urbanistiche: ai sensi della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 362, rilasciata dal Comune di Napoli in data 24 dicembre 1986 (pratica edilizia n. 334/86) e concessione edilizia a voltura e variante n. 31/91 in corso d'opera della precedente n. 362 *per un progetto di un edificio destinato a uffici e locali commerciali* (Pratica di Agibilità n. 65/91).

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli il CTU ha rinvenuto solo la pratica di Agibilità n. 65/91 contenente il progetto di variante e la concessione pregressa e non la concessione e l'agibilità che sono state, invece, fornite dalla società esecutata. Di seguito viene descritta la situazione urbanistica con riferimento ai singoli piani dell'edificio, interessati dalla vendita.

Piani 3° e 4°: lo stato attuale dei luoghi rilevato è conforme a quanto riportato nei grafici assentiti ad eccezione di variazioni interne e lievissime difformità in altezza rientranti come suindicato nella tolleranza del 2%. La diversa dislocazione degli spazi interni può essere sanata, come suindicato, con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. n.380/01. Trattasi infatti di intervento di manutenzione straordinaria effettuato in assenza di denuncia di attività, la normativa di zona consente tali tipologie di intervento per cui gli illeciti riscontrati sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. n.380/01, il cui costo può quantificarsi indicativamente in complessivi euro 4.000,00 (quattromila) circa, comprensivi delle spese tecniche e della sanzione amministrativa per ciascuna unità immobiliare urbana.

Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Adriana Petinati in data 12 aprile 2016, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo e che qui deve intendersi per integralmente ripetuta e trascritta.

Eventualmente l'aggiudicatario di ciascun immobile 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, si applicano le vigenti norme di legge.

VISITA IMMOBILI - INFORMAZIONI - AVVERTENZE FINALI

17) - custodia e visita immobili: 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 es-

sere 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. 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 DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE		
Piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari tutte site nel Comune di NAPOLI , facenti parte di un fabbricato al Centro Direzionale, Via Giovanni Porzio n. 4 - Isola G5 , e precisamente:		
UFFICI		
N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI UFFICI - PIANI 3° e 4°		
DESCRIZIONE	DATI STORICI	DATI CATASTALI
17) Via G. Porzio (catastalmente Corso Malta), Piano 3°, scala unica, vani 29	Costituzione del 28 giugno 1986, n. O/648.1/86 In corso di costruzione	Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 5, cat. A/10
18) Via G. Porzio (catastalmente Corso Malta), Piano 4°, scala unica, vani 29	Costituzione del 28 giugno 1986, n. O/648.1/86 In corso di costruzione	Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 6, cat. A/10
* LOTTO n. 17 *		
- ufficio occupante l'intero 3° piano , avente accesso da due ingressi posti, rispettivamente, alle estremità delle due scale, di cui un ingresso principale e l'altro rappresentante l'uscita di emergenza, composto di disimpegno, corridoio, 12 (dodici) vani ufficio, due blocchi di servizi costituiti, rispettivamente, da antibagno, due servizi e due ripostigli, per una superficie di circa mq 492,71 (quattrocentonovantadue virgola settantuno), confinante nell'insieme con: -- Via Lauria a nord-ovest; -- pianerottolo di accesso al 3° piano e Viale interno del Centro Direzionale a sud-est; -- Via Giovanni Porzio a sud-ovest. Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 5, CORSO MALTA Scala U Piano 3, z.c. 8, cat. A/10, cl. 5, Consistenza vani 29, R.C. euro 14.752,59.		
DATI RIEPILOGATIVI FINALI		
Prezzo base: €. 450.141,00		
Offerta minima presentabile: €. 337.606,00		
Aumento minimo: €. 7.000,00		
Cauzione: 20% del prezzo offerto		
* LOTTO n. 18 *		
- ufficio* occupante l'intero 4° piano , avente accesso da due ingressi posti, rispettivamente, alle estremità delle due scale, di cui un ingresso principale e l'altro rappresentante l'uscita di emergenza, composto di ingresso, uscita di emergenza, disimpegno, corridoio, 13 (tredici) vani ufficio, due blocchi di servizi costituiti, rispettivamente, da antibagno, due servizi, altri due bagni, di cui uno per portatori di handicap e un ripostiglio,		

per una superficie di circa mq 489,92 (quattrocentottantanove e novantadue), confinante nell'insieme con:

- Via Lauria a nord-ovest;
- pianerottolo di accesso al 4° piano e Viale interno del Centro Direzionale a sud-est;
- Via Giovanni Porzio a sud-ovest.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 6**, CORSO MALTA Scala U Piano 4, z.c. 8, cat. A/10, cl. 5, Consistenza vani 29, R.C. euro 14.752,59.

*Adibito, senza titolo, parte a palestra e parte a centro estetico.

DATI RIEPILOGATIVI FINALI

Prezzo base: €. 450.141,00

Offerta minima presentabile: €. 337.606,00

Aumento minimo: €. 7.000,00

Caucione: 10% del prezzo offerto

Napoli, 16 Ottobre 2025

Il professionista delegato
avv. Maria Angela Zaccagnino