

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa MARIA LUISA BUONO

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. 446/2024 RGE**, ad istanza di:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(già Banca 121 S.p.A.)

Vista l'ordinanza di delega per la vendita senza incanto telematica con modalità asincrona pronunciata dal G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono in data 23 aprile 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 11.00

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 282.500,00** (duecentotantaduemilacinquecento e zero centesimi), con **offerta minima** presentabile di **euro 211.875,00** (duecentoundicimilaottocentosestantacinque e zero centesimi);
- 3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 30 settembre 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.asteannunci.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-

stema "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) - Gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

- **Portale del gestore** della vendita telematica è il sito "www.astetelematiche.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 24 E 03268 22300 052849400443** (I TI - DUE QUATTRO - E - ZERO TRE - DUE SEI OTTO - DUE DUE TRE ZERO ZERO - ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge

(salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne 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 verificano 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 ge-

store 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. 446/2024 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 decriptate 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 - delibazione: 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), 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 delibazione 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 6.000,00** (seimila 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. 446/2024 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 imme-

diatamente 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 depositerà 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 definitivamente 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, con categoria catastale A/2 (abitazione civile) è adibito a studio professionale (senza cambio di destinazione urbanistica cat. A/10 = studi o uffici) ed è occupato per l'esercizio di tale attività senza contratto opponibile alla procedura esecutiva immobiliare, per cui è da considerarsi libero. Esso, inoltre, è adoperato anche dall'esecutata quale "punto di appoggio" (come dichiarato a verbale). Come accertato dall'esper-

to stimatore l'Agenda delle Entrate interpellata ha certificato che per il bene oggetto di procedura non risultano contratti di locazione. Infine il tecnico ha potuto verificare che:

- non risultano canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici,
- non risultano domande giudiziali o altri procedimenti oltre quello in oggetto,
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso,
- non sussistono sequestri penali o amministrativi

Alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi.

INQUADRAMENTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

15) - Inquadramento: preliminarmente si dà atto che il Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa come "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. Esso:

- non ricade in zona di interesse archeologico della tav. 14 del PRG,
- 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) è *Posillipo*" (Dm 14.12.1995), 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 sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922,
- rientra nell'area della *Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa* di cui al DPCM del 24.06.2016;),
- rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 L.865/71,
- è classificata come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici area stabile.

Come attestato all'esperto dalla Soprintendenza di Napoli:

- per l'immobile in oggetto "*al momento 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 [...]*".

L'immobile in questione, inoltre, "*non 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 l'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato per abitazioni di tipo civile sito nel Comune di Napoli, ed esattamente nel quartiere Fuorigrotta, viale Ottavio Cesare Augusto n. 122. Dagli accertamenti esperiti presso il servizio di Edilizia Privata del Comune di Napoli, Piazza Dante n. 79, al perito non è risultata alcuna documentazione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile e di tutte le successive variazioni intervenute, inoltre non risulta alcuna dichiarazione di agibilità o abitabilità. Poiché gli Enti preposti non hanno rilasciato la documentazione richiesta, il tecnico non si è espresso circa la conformità urbanistica del bene oggetto

di pignoramento; la planimetria catastale attualmente presente in catasto risulta esser quella del 1959, dal ch  si evince che l'immobile   stato costruito prima del 1967. Dalla consultazione della planimetria catastale del 1959 e della foto aerea del 1956 dell'Istituto Geografico Militare di Firenze il tecnico ha evinto che il fabbricato   stato edificato in un lasso temporale compreso tra le due date indicate e cio  tra il 1956 ed il 1959.

Da ricerche effettuate dalla sottoscritta professionista delegata sui pi  antichi titoli di provenienza   emerso che il terreno sul quale   stato edificato il fabbricato di cui l'immobile in oggetto   parte era pervenuto alla Societ  Edilizia Laziale a seguito di espropriazione operata con Decreto del Prefetto di Napoli del 15 marzo 1917 e su detto suolo - a seguito di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli col n. 567, Pratica 55/58 del 31 luglio 1958 -,   stato poi costruito un edificio per civili abitazioni, formato da piano seminterrato, piano terra e parzialmente rialzato e otto piani superiori, contraddistinto dal civico n. 122 di Viale Augusto.

Non avendo il tecnico rinvenuto alcun titolo edilizio ai fini dell'accertamento della regolarit  edilizia ed urbanistica dell'unit  immobiliare in oggetto, detto professionista ha fatto riferimento alla planimetria catastale d'impianto del 1959 e dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto, risalente al 1959 e l'attuale stato dei luoghi, ha rilevato la seguente difformit :

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione di nuova tramezzatura.

Per il Consulente Tecnico non   stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e per tali abusi non sono state rintracciate pratiche edilizie presso l'Ufficio Condono, il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli e il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata-Area Urbanistica

Per l'immobile in oggetto, infatti, non risultano pervenute istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. n. 47/85, L. n. 724/94 e L. n.326/03, n  risultano fascicoli di contenzioso Amministrativo relativi ad Accertamenti di Abusi Edilizi, cos  come attestato dal Servizio Condono ed Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli e dalla consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche di DIA, SCIA o CIL presentate negli anni che vanno dal 2010 al 2025.

Gli abusi riscontrati, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante demolizione e ricostruzione di nuova tramezzatura, come sopra detto, a parere del tecnico sono sanabili.

Per la regolarizzazione del bene il tecnico ha stimato una spesa di circa euro 2.000,00 (duemila), comprensiva della redazione delle opportune pratiche per la regolarizzazione urbanistico edilizia del bene presso lo Sportello Unico Edilizia Privata. Sono state escluse, invece, le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, sempre secondo l'esperto, sar  necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale. Per tale attivit    stata stimata una spesa di circa euro 500,00 (cinquecento).

Infine l'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE), in base a quanto si ricava dalla certificazione rilasciata al tecnico dall'Ufficio preposto della Regione Campania. Il costo per la redazione della cer-

tificazione energetica (APE) ammonta a circa euro 200,00 (duecento).

Il tutto come risulta dalla perizia redatta dal CTU Arch. Paola Di Giacomo in data 21 marzo 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.

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. Dott.ssa Maria Luisa Buono 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
<p>LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli - Quartiere Fuorigrotta, facente parte di un fabbricato al Viale Ottavio Cesare Augusto n.122 e, precisamente: - appartamento posto al 2°secondo piano della Scala "B", contraddistinto dal numero di interno 4 (quattro), della consistenza di 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, composto di un <i>open space</i>, tre stanze, un wc e due balconi, adibito a studio professionale, per una superficie di mq 119 (centodiciannove) circa, confinante con: -- altra unità immobiliare a nord; -- viale privato ad est; -- cassa scale, cortile ed altra unità immobiliare ad ovest; -- altra unità immobiliare a sud. Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. CHI, fol. 8, p.IIa 584, sub. 38, VIALE OTTAVIO CESARE AUGUSTO n. 122 Scala B Interno 4 Piano 2, z.c. 10/A, cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, Superficie Catastale Totale: mq 105, Totale escluse aree scoperte: mq 100, R.C. euro 795,34.</p>

DATI RIEPILOGATIVI FINALI

Prezzo base: €. 282.500,00

Offerta minima presentabile: €. 211.875,00

Aumento minimo: €. 6.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Napoli, 4 luglio 2025

Il professionista delegato
avv. Maria Angela Zaccagnino