

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Ruolo G.E. Dott.ssa MARIA BALLETTI

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. 536/2022 RGE**, alla quale è stata riunita la **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 207/2024 RGE**, entrambe ad istanza di:

PURPLE SPV S.R.L.

mandataria con rappresentanza della

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

(già Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A.)

Vista l'ordinanza di delega per la vendita senza incanto telematica con modalità asincrona pronunciata dal G.E. Dott.ssa Maria Balletti in data 2 ottobre 2024 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 28 ottobre 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 86.000,00** (ottantaseimila e zero centesimi), con **offerta minima** presentabile di **euro 64.500,00** (sessantaquattromilacinquecento e zero centesimi);
- 3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 28 ottobre 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.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno qua-

rantacinque (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 è ubicato l'immobile da porre in vendita;

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

5) - Gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.R.L.;
- **Portale del gestore** della vendita telematica è il sito "www.doauction.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 67 F 03268 04607 052737800863** (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI 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 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. 536/2022 + 207/2024 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 4.000,00** (quattromila 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. 536/2022 + 207/2024 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 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 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 definitiva 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/4 (= Abitazione di tipo popolare), è occupato senza titolo da perente dei debitori. L'abitazione non è in buono stato di conservazione e, come tutto il fabbricato di cui fa parte, necessita di opere di ristrutturazione.

E' costituito condominio e, dalle dichiarazioni rilasciate dall'Amministratore condominiale *pro-tempore*, risultano oneri condominiali insoluti per complessivi euro 1.787,40 (millesettecentottantasette virgola quaranta), di cui,

tuttavia, solo euro 898,20 (ottocentonovantotto e venti) accumulati dal 2021 al 2023. Secondo quanto riferito dall'occupante, la rata condominiale si aggira intorno a 30 (trenta) euro mensili.

INQUADRAMENTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

15) - Inquadramento: preliminarmente si dà atto che sul piano zonizzativo, dal 2004 il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte ricade su porzione della ZONA B e SOTTOZONA Bb della Variante 2004 al PRG - *area del tessuto urbano della città costituitosi nel secondo dopoguerra, cosiddetto di recente formazione, nella fattispecie esterno al perimetro del centro storico e interno al centro abitato*, alla cui normativa tecnico-attuativa, riassunta dagli artt. 31 e 33 NTA PRG, resta assoggettato per qualunque attività trasformativa dell'esistente.

Sul piano vincolistico il consulente tecnico ha avuto modo di accertare che non esiste specifico rilievo storico/artistico *ex Lege* n. 1089/'39 e s.m.i della particella fabbricati; parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, archeologico, geomorfologico, idrogeologico sul terreno di pertinenza.

A livello pianificativo *territoriale e sovracomunale* il perito ha accertato che non sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo, né alcun'altra ulteriore limitazione vincolistica specifica, assoluta o relativa, oltre il quadro normativo comunale di cui ai predetti articoli;

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 che costituisce una unità-blocco di origine novecentesca, *aliena alla normativa tipologica del centro storico in quanto porzione della predetta zona Bb di recente espansione, soggetta pertanto alla normativa di cui agli artt. 31-33 NTA /Parte I Disciplina generale* ed, in virtù della sua origine di inizio '900, è concepito in muratura portante di tufo e solai piani latero-metallici. Morfologicamente il fabbricato presenta impianto di base accentuatamente triangolare, con invito dal fronte Nord/Est immettente, in successione al sistema: portone, androne, scala. Altimetricamente si articola in 4 (quattro) piani fuori terra, oltre il basamentale e il piano seminterrato.

L'elenco immobili attesta la natura omogenea dello stesso - univocamente ad uso abitativo - in categoria omogenea popolare A/4, pienamente allineata ai caratteri intrinseci ed estrinseci di zona e dello stabile. Non è dotato di impianto ascensore, ma di una **scala semi-elicoideale di estrema disagio** - **lezza**, per sostanziale inadeguatezza del rapporto pedata/alzata dei singoli gradini che la compongono.

L'abitazione, pertanto, fa parte di un fabbricato realizzato anteriormente al 17 ottobre 1942, data della Legge Urbanistica n. 1150 e, chiaramente, anteriormente al 1° settembre 1967, in quanto la sua planimetria risulta essere stata introdotta in catasto in data 30 dicembre 1939. Secondo il perito tecnico da ciò consegue la legittimità urbanistica del cespite.

All'atto dell'accesso il consulente tecnico ha riscontrato alcune difformità, consistenti in:

- a) - Parziale difformità distributiva interna per modifica del vano wc;
- b) - Parziale modifica prospettica del fronte-strada nord-ovest per tamponatura dei due sovraluca - porzioni di vetrate terminali della due bucaure da

terra afferenti ai balconcini, con lastre di perlinato ligneo a vista sulla facciata e alloggiamento di tapparella avvolgibile nella corrispondente porzione interna.

In merito a quanto sopra riportato, alle ipotesi di sanabilità il tecnico ha dedotto quanto segue:

a') - sanabilità della diversa distribuzione di spazi interni:

trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria come definita dall'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR n.380/2001, sempre ammesso sul territorio comunale e, ancor più, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 33/NTA PRG a specifica regolamentazione dell'attività edilizia in zona Bb di appartenenza del cespite staggito, l'illecito in oggetto è sanabile ordinariamente ex art. 37 del DPR n.380/3001 in accertamento di doppia conformità, stante la doppia congruenza della predetta variazione alla NTA vigente sia alla data di realizzazione che all'attualità (entrambe retrodatabili alla data di accesso del 2023, in assenza di documentazione diversamente comprovante);

b') - sanabilità della tamponatura dei sovraluca:

premessa l'estensione della variazione all'intero fabbricato e l'appartenenza dello stesso alla perimetrazione della zona Bb ammettente, ex artt. 31 e 33/NTA PRG, interventi di ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001, in cui è ascrivibile la predetta variazione prospettica, l'illecito in oggetto è sempre sanabile ordinariamente ex art. 36 del DPR n.380/2001 in accertamento di doppia conformità, stante la doppia congruenza della predetta variazione alla NTA vigente sia alla data di realizzazione che all'attualità (entrambe anch'esse retrodatabili alla data di accesso del 2023, in assenza di documentazione diversamente comprovante).

Il consulente tecnico ha anche quantificato il costo degli oneri urbanistici per la regolarizzazione dei luoghi staggiti in complessivi euro 2.000 (duemila), previo accertamento di doppia conformità alla Sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Napoli per abilitazione *ex post* in sanatoria ordinaria, ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n.380/2001, mediante accertamento di doppia conformità delle **difformità rilevate** (*diversa distribuzione di spazi interni, parziale variazione prospettica*), alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illecità di cui all'oggetto che all'attualità (entrambe coincidenti con la data di accesso del 2023), inclusa la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 (cinquecentosedici) - con incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un massimo di € 5.000 (cinquemila), a discrezione dell'Agenzia delle Entrate.

Oltre a detti oneri, sono stati previsti anche oneri catastali, quantificati in complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento), quali costi di rettifica da corrispondere al:

- Catasto Terreni per regolarizzazione della correlazione tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati in merito a foglio e particella fabbricati, incluso diritti catastali,
- Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda del Subalterno 10 allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso diritti catastali.

La regolarizzazione catastale dell'appartamento staggito rispetto allo stato dei luoghi - finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda ai luoghi legittimi - seguirà, infatti, nella fattispecie la regolarizzazione urbanistica degli stessi, con oneri catastali stimati dal consulente tecnico in complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento) circa, come sopra detto, e che sono stati detratti dalla stima finale del cespite.

Il tutto come risulta dalla perizia redatta dal CTU Arch. Paola Miraglia in data 13 gennaio 2024, 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.).

Si precisa, inoltre, che - considerata la **difficile praticabilità del rampante della scala condominiale di accesso** (come accertato anche dal consulente tecnico per quanto sopra detto), la visita del cespite avverrà a rischio e pericolo dei singoli richiedenti solo dopo la sottoscrizione di apposita "liberatoria";

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 - XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, Ruolo G.E. Dott.ssa Maria Balletti 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 Fuorigrotta , facente parte di un fabbricato alla Via Cumana n.43 e, precisamente: - abitazione popolare posta al 2°secondo piano dell'unica scala, contraddistinto dal numero di interno 4 (quattro), della consistenza di 2,5 (due virgola cinque) vani catastali, composta di atrio cieco d'ingresso, due vani principali adibiti rispettivamente a soggiorno/letto e cucina/pranzo con finestra, ciascuno dotato di balconcino, e un piccolo vano wc accessibile dal-

l'ambiente principale, mq 51 (cinquantuno) circa, il tutto confinante con:

- Piazzetta Cumana;
- vialetto laterale;
- ballatoio comune;
- abitazione sub. 11.

Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. CHI, fol. 8, p.lla 181, sub. 10**, VIA CUMANA n. 43 Piano 2, z.c. 10/A, cat. A/4, cl. 3, vani 2,5, Superficie Catastale Totale: mq 39, Totale escluse aree scoperte: mq 39, R.C. euro 174,30.

DATI RIEPILOGATIVI FINALI

Prezzo base: €. 86.000,00

Offerta minima presentabile: €. 64.500,00

Aumento minimo: €. 4.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Napoli, 1° settembre 2025

Il professionista delegato
avv. Maria Angela Zaccagnino