



ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTAIO ANDREA VALENTE

Via dei Mille n. 49 - 80121 Napoli

Tel. 081403504 - 081410216

PEC: andrea.valente@pec.notariato.it - MAIL: deleghe@notaioandreavalente.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

Procedura esecutiva n. 73/17 + 154/21 RGE

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Notaio Andrea Valente**, CF VLNNDR65L12F839A, PEC andrea.valente@pec.notariato.it, con ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, quale professionista delegato alle operazioni vendita giusta provvedimento in atti del Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

RENDE NOTO

che presso l'ufficio secondario del sottoscritto, il giorno **25 (venticinque) giugno 2025 (duemilaventicinque), alle ore 11:00**, si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE - CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA** - della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

COMPENDIO IMMOBILIARE

come da ordinanza di delega e da relazione tecnica d'ufficio redatta dal nominato Perito Andrea CASILLO (di seguito denominata "CTU"), depositata in atti alla quale si rinvia per più completa descrizione, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net.

LOTTO TRE

Piena ed intera proprietà di un immobile sito in Napoli alla Via del Petraio n. 18/20, identificato in C.F. alla Sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 9, Cat. A/3, R.C. Euro 548,74;

Piccola unità abitativa soppalcata nella maggiore altezza, con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al primo piano interno n. 4 del Fabbricato A, con accesso diretto dal pianerottolo della scala del fabbricato (ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale), attualmente libera da persone e cose e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti: soggiorno, cucina e w.c. oltre alla camera da letto ed il bagno ricavati sul soppalco, nella consistenza è compreso un balcone con vista sud sud-est.

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio, caratterizzato negativamente dalla ridotta altezza libera per circa i $\frac{3}{4}$ della sua dimensione plano-volumetrica (parte del soggiorno, cucina, w.c., bagno e camera da letto) pari a 2.20 mt. sotto e 1,90 mt sopra il soppalco e dai bagni ciechi, è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegato alla rete del gas di città; gli altri impianti sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione ad esclusione della fornitura elettrica che al momento non essendo abitata non è allacciata.

L'appartamento, presenta la superficie utile calpestabile pari a 32,00 mq. circa, a cui va aggiunta la superficie del soppalco di mq. 20,00 circa e del balcone pari a mq. 4,00 circa; lo stesso presenta altezze libere variabili in relazione alla presenza del soppalco, mt. 4,20 nella parte alta, mt. 2,20 nella parte sotto e mt. 1,90 nella parte sopra il soppalco, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 46,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 e tenendo in debito conto la ridotta altezza del soppalco).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 9, categ. A/3, classe 3, cons. vani 2,5, rendita catastale Euro 548,74, piano primo, int. 4.

Il bene confina a nord con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 10, ad est e a sud con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (immobile n. 1 della presente) e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 8.

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di un Decreto di Trasferimento del Tribunale di Napoli, sez. VII, del 06.10.2005, cron. n. 17419, trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 26.10.2005 ai nn. 38046/17889.

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è libero

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nulla è detto nella CTU

ONERI CONDOMINIALI

Il CTU riferisce che *"tutti i beni pignorati sono parti dello stesso complesso edilizio dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita"*.

* * * * *

Lo stato dei luoghi: il CTU rileva che *"Gli immobili sono rappresentati in catasto con planimetrie e mappe che dalla loro costituzione non hanno subito variazioni catastali concernenti la loro consistenza, non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato; le stesse consentono la corretta ed univoca identificazione dei beni pignorati"*;

Regolarità urbanistica: il CTU rileva che *"La zona urbanistica ove sono compresi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (centro storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, i fabbricati ricadono tra le unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione - parte II - disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte."*

Tutte le aree esterne ai due fabbricati con vincolo urbanistico sono classificate giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base, per cui non utilizzabili per trasformazioni edilizie.

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati rientra nell'area urbana sottoposta vincolo ambientale ai sensi della legge 1497/39 e rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 della variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico e militare”.

Regolarità edilizia: il CTU attesta che “Gli immobili pignorati sono parte di due diversi fabbricati entrambi realizzati in epoche remote, certamente prima dell’entrata in vigore della Legge 17.08.1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l’archivio generale del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla loro edificazione.

È opportuno far presente che l’epoca di realizzazione, trova riscontro negli atti catastali originari, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana datati dicembre 1939.

Successivamente all’acquisto da parte dell’odierno debitore, il complesso edilizio è stato oggetto di ristrutturazione, adeguamento funzionale, ampliamento delle dimensioni plano-volumetriche dei fabbricati e aumento delle unità immobiliari complessive.

Per la corretta disamina delle complesse problematiche urbanistiche che interessano gli immobili pignorati, è necessario procedere alla distinzione dei due fabbricati diversi.

Fabbricato “A” - La ristrutturazione dell’edificio (dove sono allocati gli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della presente) fu effettuata in forza della D.I.A. n. 598/2007 presentata presso l’U.T.C. della 1^a Municipalità di Napoli Chiaia - S. Ferdinando - Posillipo.

La comunicazione D.I.A. inoltrata, oltre ai consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, prevedeva impropriamente, in violazione di tutte le norme urbanistiche vigenti anche l’aumento delle unità immobiliari, la realizzazione di soppalchi nella maggiore altezza dei piani ed il cambio di destinazione d’uso (da deposito ad alloggi) del piano seminterrato.

La realizzazione di soppalchi nella maggiore altezza dei piani, il cambio di destinazione d’uso (da deposito ad alloggi) e l’aumento delle unità immobiliari, nella zona urbanistica ove è posto il fabbricato, stante i vincoli ambientale ed archeologico su di essa gravanti, non erano e non sono mai consentiti con l’inappropriato strumento attivato (D.I.A.).

Detti interventi, nelle zone urbanistiche dove sono consentiti, dalle quali è esclusa quella in questione, possono essere realizzati solo con il Permesso a Costruire e/o con i titoli autorizzativi alternativi previsti dal DPR 380/01 vigente oggi.

La illegittimità del titolo edilizio attivato e la realizzazione degli interventi non consentiti, furono accertati dal Servizio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli con verbale di sequestro del 30 luglio 2009 a cui ha fatto seguito l’ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi n. 332 del 5 agosto 2010, ad oggi non ottemperata.

Alla luce di ciò, si può senza dubbio affermare che l’attuale stato dei luoghi è il risultato di trasformazioni, adeguamenti funzionali ed ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio e quindi da considerarsi urbanisticamente illegittimo e quindi **ABUSIVO**”.

Per quello che concerne la verifica delle trasformazioni e degli abusi realizzati, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali pregresse, si rinvia alla CTU.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 59.000,00;
(cinquantanovemila virgola zero zero)

Offerta minima: Euro 44.250,00

(quarantaquattromiladuecentocinquanta virgola zero zero)

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari al 20% al prezzo offerto.

LOTTO QUATTRO

Piena ed intera proprietà di un immobile sito in Napoli alla Via del Petraio n. 18/20, identificato in C.F. alla Sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 10, Cat. A/3, R.C. Euro 329,24;

Piccola unità abitativa soppalcata nella maggiore altezza, con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al primo piano interno n. 5 del Fabbricato A, con accesso diretto dal pianerottolo della scala del fabbricato (ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale), attualmente libera da persone e cose e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto ricavata sul soppalco, l'abitazione è dotata solo di finestre senza balconi.

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in soggiorno sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio, caratterizzato negativamente dalla ridotta altezza libera per circa il 60% della sua dimensione plano-volumetrica (parte del soggiorno pranzo, bagno e camera da letto) pari a 2,20 mt. sotto e 1,90 mt sopra il soppalco, è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegato alla rete del gas di città; gli altri impianti sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione ad esclusione della fornitura elettrica che al momento non essendo abitata non è allacciata.

L'appartamento, presenta la superficie utile calpestabile pari a 25,00 mq. circa, a cui va aggiunta la superficie del soppalco di mq. 11,00 circa; lo stesso presenta altezze libere variabili in relazione alla presenza del soppalco, mt. 4,20 nella parte alta, mt. 2,20 nella parte sotto e mt. 1,90 nella parte sopra il soppalco, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 38,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 e tenendo in debito conto la ridotta altezza del soppalco).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 10, categ. A/3, classe 3, cons. vani 1,5, rendita catastale Euro 329,24, piano primo, int. 5.

Il bene confina a nord con il cortile di accesso alla scala (parte del sub 17 beni comuni non censibili), ad est con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (immobile n. 1 della presente), a sud con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 9, e ad ovest con la scala.

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di un Decreto di Trasferimento del Tribunale di Napoli, sez. VII, del 06.10.2005, cron. n. 17419,

trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 26.10.2005 ai nn. 38046/17889.

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è libero

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nulla è detto nella CTU

ONERI CONDOMINIALI

Il CTU riferisce che *"tutti i beni pignorati sono parti dello stesso complesso edilizio dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita"*.

* * * * *

Lo stato dei luoghi: il CTU rileva che *"Gli immobili sono rappresentati in catasto con planimetrie e mappe che dalla loro costituzione non hanno subito variazioni catastali concernenti la loro consistenza, non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato; le stesse consentono la corretta ed univoca identificazione dei beni pignorati"*;

Regolarità urbanistica: il CTU rileva che *"La zona urbanistica ove sono compresi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (centro storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, i fabbricati ricadono tra le unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione - parte II - disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte."*

Tutte le aree esterne ai due fabbricati con vincolo urbanistico sono classificate giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base, per cui non utilizzabili per trasformazioni edilizie.

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati rientra nell'area urbana sottoposta vincolo ambientale ai sensi della legge 1497/39 e rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 della variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico e militare".

Regolarità edilizia: il CTU attesta che *"Gli immobili pignorati sono parte di due diversi fabbricati entrambi realizzati in epoche remote, certamente prima dell'entrata in vigore delle Legge 17.08.1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l'archivio generale del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla loro edificazione."*

È opportuno far presente che l'epoca di realizzazione, trova riscontro negli atti catastali originari, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana datati dicembre 1939.

Successivamente all'acquisto da parte dell'odierno debitore, il complesso edilizio è stato oggetto di ristrutturazione, adeguamento funzionale, ampliamento delle dimensioni plano-volumetriche dei fabbricati e aumento delle unità immobiliari complessive.

Per la corretta disamina delle complesse problematiche urbanistiche che interessano

gli immobili pignorati, è necessario procedere alla distinzione dei due fabbricati diversi.

Fabbricato "A" - La ristrutturazione dell'edificio (dove sono allocati gli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della presente) fu effettuata in forza della D.I.A. n. 598/2007 presentata presso l'U.T.C. della 1^a Municipalità di Napoli Chiaia - S. Ferdinando - Posillipo.

La comunicazione D.I.A. inoltrata, oltre ai consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, prevedeva impropriamente, in violazione di tutte le norme urbanistiche vigenti anche l'aumento delle unità immobiliari, la realizzazione di soppalchi nella maggiore altezza dei piani ed il cambio di destinazione d'uso (da deposito ad alloggi) del piano seminterrato.

La realizzazione di soppalchi nella maggiore altezza dei piani, il cambio di destinazione d'uso (da deposito ad alloggi) e l'aumento delle unità immobiliari, nella zona urbanistica ove è posto il fabbricato, stante i vincoli ambientale ed archeologico su di essa gravanti, non erano e non sono mai consentiti con l'inappropriato strumento attivato (D.I.A.).

Detti interventi, nelle zone urbanistiche dove sono consentiti, dalle quali è esclusa quella in questione, possono essere realizzati solo con il Permesso a Costruire e/o con i titoli autorizzativi alternativi previsti dal DPR 380/01 vigente oggi.

La illegittimità del titolo edilizio attivato e la realizzazione degli interventi non consentiti, furono accertati dal Servizio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli con verbale di sequestro del 30 luglio 2009 a cui ha fatto seguito l'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi n. 332 del 5 agosto 2010, ad oggi non ottemperata.

Alla luce di ciò, si può senza dubbio affermare che l'attuale stato dei luoghi è il risultato di trasformazioni, adeguamenti funzionali ed ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio e quindi da considerarsi urbanisticamente illegittimo e quindi **ABUSIVO**".

Per quello che concerne la verifica delle trasformazioni e degli abusi realizzati, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali pregresse, si rinvia alla CTU.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 54.000,00;
(cinquantaquattromila virgola zero zero)

Offerta minima: Euro 40.500,00
(quarantamilacinquecento virgola zero zero)

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari al 20% al prezzo offerto.

LOTTO CINQUE

Piena ed intera proprietà di un immobile sito in Napoli alla Via del Petraio n. 18/20, identificato in C.F. alla Sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 11, Cat. A/3, R.C. Euro 877,98 con terrazzo di copertura identificato in C.F. sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 14, Cat. lastrico solare;

Unità abitativa con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al secondo piano interno n. 6 del Fabbricato A, con accesso diretto dal pianerottolo della scala

del fabbricato (ingresso dalla porta a destra per chi sale le scale), al momento del sopralluogo è occupata con un Contratto di locazione non opponibile alla procedura e, pertanto, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, W.C. e due camere da letto, completa la consistenza un balcone a livello e l'ampio terrazzo di copertura praticabile (a cui si accede dalla porta a destra per chi sale le scale).

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in soggiorno sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio, caratterizzato dalla diversa altezza tra la zona giorno e la zona notte, è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegato alla rete del gas di città; gli altri impianti sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione ad esclusione della fornitura elettrica la quale avviene ancora dall'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per le singole unità immobiliari abitative.

L'appartamento, presenta la superficie utile calpestabile pari a 56,00 mq. circa, a cui va aggiunta la superficie balcone a livello di mq. 4,00 circa e quella del terrazzo di copertura praticabile di mq. 72,00 circa; lo stesso presenta due diverse altezze libere, mt. 4,20 nella parte alta (soggiorno-pranzo), mt. 2,60 nella parte bassa (camere da letto e bagno), il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 82,00 circa (calcolata con il D.P.R. 138/98).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 11, categ. A/3, classe 3, cons. vani 4, rendita catastale Euro 877,98, piano secondo, int. 6.

Il terrazzo di copertura è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 14, categ. lastrico solare, cons. mq. 68,00, piano terzo, int. 9.

Il bene nel suo insieme confina a nord con il piazzale superiore riportato in catasto terreni al foglio 193, particella n. 2, ad est con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 12, a sud e ad ovest con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (immobile n. 2 della presente).

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di un Decreto di Trasferimento del Tribunale di Napoli, sez. VII, del 06.10.2005, cron. n. 17419, trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 26.10.2005 ai nn. 38046/17889.

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è occupato *sine titulo*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il compendio immobiliare è dotato di Attestato prestazione energetica "Classe G"

ONERI CONDOMINIALI

Il CTU riferisce che *"tutti i beni pignorati sono parti dello stesso complesso edilizio dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita"*.

* * * * *

Lo stato dei luoghi: il CTU rileva che *"Gli immobili sono rappresentati in catasto con*

planimetrie e mappe che dalla loro costituzione non hanno subito variazioni catastali concernenti la loro consistenza, non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato; le stesse consentono la corretta ed univoca identificazione dei beni pignorati”;

Regolarità urbanistica: il CTU rileva che *“La zona urbanistica ove sono compresi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (centro storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004, i fabbricati ricadono tra le unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.*

Tutte le aree esterne ai due fabbricati con vincolo urbanistico sono classificate giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base, per cui non utilizzabili per trasformazioni edilizie.

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati rientra nell’area urbana sottoposta vincolo ambientale ai sensi della legge 1497/39 e rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 della variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico e militare”.

Regolarità edilizia: il CTU attesta che *“Gli immobili pignorati sono parte di due diversi fabbricati entrambi realizzati in epoche remote, certamente prima dell’entrata in vigore delle Legge 17.08.1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l’archivio generale del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla loro edificazione.*

È opportuno far presente che l’epoca di realizzazione, trova riscontro negli atti catastali originari, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana datati dicembre 1939.

Successivamente all’acquisto da parte dell’odierno debitore, il complesso edilizio è stato oggetto di ristrutturazione, adeguamento funzionale, ampliamento delle dimensioni plano-volumetriche dei fabbricati e aumento delle unità immobiliari complessive.

Per la corretta disamina delle complesse problematiche urbanistiche che interessano gli immobili pignorati, è necessario procedere alla distinzione dei due fabbricati diversi.

Fabbricato “A” - *La ristrutturazione dell’edificio (dove sono allocati gli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della presente) fu effettuata in forza della D.I.A. n. 598/2007 presentata presso l’U.T.C. della 1^a Municipalità di Napoli Chiaia - S. Ferdinando - Posillipo.*

La comunicazione D.I.A. inoltrata, oltre ai consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, prevedeva impropriamente, in violazione di tutte le norme urbanistiche vigenti anche l’aumento delle unità immobiliari, la realizzazione di soppalchi nella maggiore altezza dei piani ed il cambio di destinazione d’uso (da

deposito ad alloggi) del piano seminterrato.

La realizzazione di soppalchi nella maggiore altezza dei piani, il cambio di destinazione d'uso (da deposito ad alloggi) e l'aumento delle unità immobiliari, nella zona urbanistica ove è posto il fabbricato, stante i vincoli ambientale ed archeologico su di essa gravanti, non erano e non sono mai consentiti con l'inappropriato strumento attivato (D.I.A.).

Detti interventi, nelle zone urbanistiche dove sono consentiti, dalle quali è esclusa quella in questione, possono essere realizzati solo con il Permesso a Costruire e/o con i titoli autorizzativi alternativi previsti dal DPR 380/01 vigente oggi.

La illegittimità del titolo edilizio attivato e la realizzazione degli interventi non consentiti, furono accertati dal Servizio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli con verbale di sequestro del 30 luglio 2009 a cui ha fatto seguito l'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi n. 332 del 5 agosto 2010, ad oggi non ottemperata.

Alla luce di ciò, si può senza dubbio affermare che l'attuale stato dei luoghi è il risultato di trasformazioni, adeguamenti funzionali ed ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio e quindi da considerarsi urbanisticamente illegittimo e quindi ABUSIVO".

Per quello che concerne la verifica delle trasformazioni e degli abusi realizzati, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali pregresse, si rinvia alla CTU.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 88.000,00;
(ottantottomila virgola zero zero)

Offerta minima: Euro 66.000,00
(sessantaseimila virgola zero zero)

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari al 20% al prezzo offerto.

LOTTO SEI

Piena ed intera proprietà di un immobile sito in Napoli alla Via del Petraio n. 18/20, identificato in C.F. alla Sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 12, Cat. A/3, R.C. Euro 548,74, con terrazzo di copertura identificato in C.F. alla sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 15, Cat. lastrico solare;

Piccola unità abitativa soppalcata nella maggiore altezza, con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al secondo piano interno n. 9 del Fabbricato A, con accesso diretto dal pianerottolo della scala del fabbricato (ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale), al momento del sopralluogo risulta occupata con un Contratto di Locazione non opponibile alla procedura e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario (cfr. verbale di primo accesso), composta dai seguenti ambienti: cucina pranzo, soggiorno, bagno e camera da letto entrambi ricavati sul soppalco, l'abitazione è dotata di un balcone a livello oltre all'ampio terrazzo di copertura praticabile (a cui si accede dalla porta di fronte per chi sale le scale).

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno

tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio, caratterizzato negativamente dalla ridotta altezza libera per circa il $\frac{3}{4}$ della sua dimensione plano-volumetrica (parte della cucina pranzo, il soggiorno, bagno e camera da letto) pari a 2.20 mt. sotto e 1,90 mt sopra il soppalco, è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegato alla rete del gas di città; gli altri impianti sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione ad esclusione della fornitura elettrica, la quale avviene ancora dall'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per le singole unità immobiliari abitative.

L'appartamento, presenta la superficie utile calpestabile pari a 34,00 mq. circa, a cui va aggiunta la superficie del balcone a livello di mq. 4,00 circa, quella del terrazzo di copertura praticabile di mq. 43,00 circa e la superficie del soppalco di mq. 21,00 circa; lo stesso presenta altezze libere variabili in relazione alla presenza del soppalco, mt. 4,20 nella parte alta, mt. 2,15 nella parte sotto e mt. 1,95 nella parte sopra il soppalco, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 54,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 e tenendo in debito conto la ridotta altezza del soppalco).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 12, categ. A/3, classe 3, cons. vani 2,5, rendita catastale Euro 548,74, piano secondo, int. 7.

Il terrazzo di copertura è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 15, categ. lastrico solare, cons. mq. 40,00, piano terzo, int. 10.

Il bene nel suo insieme confina a nord con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 13, ad est e a sud con le aree scoperte annesse all'alloggio al piano terra (immobile n. 1 della presente) e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 11.

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di un Decreto di Trasferimento del Tribunale di Napoli, sez. VII, del 06.10.2005, cron. n. 17419, trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 26.10.2005 ai nn. 38046/17889.

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è libero

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nulla è detto nella CTU

ONERI CONDOMINIALI

Il CTU riferisce che *"tutti i beni pignorati sono parti dello stesso complesso edilizio dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita"*.

* * * * *

Lo stato dei luoghi: il CTU rileva che *"Gli immobili sono rappresentati in catasto con planimetrie e mappe che dalla loro costituzione non hanno subito variazioni catastali concernenti la loro consistenza, non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato; le stesse consentono la corretta ed univoca identificazione dei beni pignorati"*;

Regolarità urbanistica: il CTU rileva che *"La zona urbanistica ove sono compresi i*

fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (centro storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, i fabbricati ricadono tra le unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione - parte II - disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

Tutte le aree esterne ai due fabbricati con vincolo urbanistico sono classificate giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base, per cui non utilizzabili per trasformazioni edilizie.

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati rientra nell'area urbana sottoposta vincolo ambientale ai sensi della legge 1497/39 e rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 della variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico e militare”.

Regolarità edilizia: il CTU attesta che “Gli immobili pignorati sono parte di due diversi fabbricati entrambi realizzati in epoche remote, certamente prima dell'entrata in vigore delle Legge 17.08.1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l'archivio generale del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla loro edificazione.

È opportuno far presente che l'epoca di realizzazione, trova riscontro negli atti catastali originari, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana datati dicembre 1939.

Successivamente all'acquisto da parte dell'odierno debitore, il complesso edilizio è stato oggetto di ristrutturazione, adeguamento funzionale, ampliamento delle dimensioni plano-volumetriche dei fabbricati e aumento delle unità immobiliari complessive.

Per la corretta disamina delle complesse problematiche urbanistiche che interessano gli immobili pignorati, è necessario procedere alla distinzione dei due fabbricati diversi.

Fabbricato “A” - La ristrutturazione dell'edificio (dove sono allocati gli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della presente) fu effettuata in forza della D.I.A. n. 598/2007 presentata presso l'U.T.C. della 1^a Municipalità di Napoli Chiaia - S. Ferdinando - Posillipo.

La comunicazione D.I.A. inoltrata, oltre ai consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, prevedeva impropriamente, in violazione di tutte le norme urbanistiche vigenti anche l'aumento delle unità immobiliari, la realizzazione di soppalchi nella maggiore altezza dei piani ed il cambio di destinazione d'uso (da deposito ad alloggi) del piano seminterrato.

La realizzazione di soppalchi nella maggiore altezza dei piani, il cambio di destinazione d'uso (da deposito ad alloggi) e l'aumento delle unità immobiliari, nella zona urbanistica ove è posto il fabbricato, stante i vincoli ambientale ed archeologico su di essa gravanti, non erano e non sono mai consentiti con l'inappropriato

strumento attivato (D.I.A.).

Detti interventi, nelle zone urbanistiche dove sono consentiti, dalle quali è esclusa quella in questione, possono essere realizzati solo con il Permesso a Costruire e/o con i titoli autorizzativi alternativi previsti dal DPR 380/01 vigente oggi.

La illegittimità del titolo edilizio attivato e la realizzazione degli interventi non consentiti, furono accertati dal Servizio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli con verbale di sequestro del 30 luglio 2009 a cui ha fatto seguito l'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi n. 332 del 5 agosto 2010, ad oggi non ottemperata.

Alla luce di ciò, si può senza dubbio affermare che l'attuale stato dei luoghi è il risultato di trasformazioni, adeguamenti funzionali ed ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio e quindi da considerarsi urbanisticamente illegittimo e quindi ABUSIVO".

Per quello che concerne la verifica delle trasformazioni e degli abusi realizzati, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali pregresse, si rinvia alla CTU.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 69.000,00;
(sessantanovemila virgola zero zero)

Offerta minima: Euro 51.750,00
(cinquantunomilasettecentocinquanta virgola zero zero)

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari al 20% al prezzo offerto.

LOTTO SETTE

Piena ed intera proprietà di un immobile sito in Napoli alla Via del Petraio n. 18/20, identificato in C.F. alla Sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub 6, Cat. A/2, R.C. Euro 1.425,42;

Unità abitativa distribuita su due livelli collegati da una scala interna con uno stato di manutenzione generale sufficiente, con le finiture e gli impianti non ancora ultimati, posta ai piani terra e primo del Fabbricato B, con accesso diretto dal viale d'ingresso al complesso edilizio che si diparte dal civico n. 18 (ingresso immediatamente a destra del cancello attraverso il terrazzo esclusivo), al momento del sopralluogo, libera, non abitata e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti:

- piano terra - soggiorno-pranzo, cucina, W.C. e ripostiglio, nella consistenza del piano è compreso un terrazzo a livello avanti alla porta d'ingresso;
- piano primo - ampia camera da letto con bagno e disimpegno, completa il piano un terrazzo panoramico a livello.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

Il bene è fornito dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di

riscaldamento ed è collegabile alla rete del gas di città; tutti gli impianti non sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione.

Si precisa che per la fornitura elettrica occorre usufruire ancora dell'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per i singoli alloggi.

L'appartamento, così come descritto, presenta la superficie utile calpestabile per i diversi piani distribuita come segue:

- piano terra - superficie utile mq. 45,00 con l'altezza libera di mt. 2.80 oltre alla sup. del terrazzo di circa mq. 40,00;
- piano primo - superficie utile mq. 23,00 con altezza libera di mt. 2.90, oltre alla sup. del terrazzo pari a circa mq. 20,00.

L'intera consistenza pignorata fin qui descritta (abitazione distribuita su due livelli con annessi terrazzi a livelli), presenta la superficie commerciale complessiva pari a 100,00 mq. circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 6, categ. A/2, classe 5, cons. vani 6, rendita catastale Euro 1.425,42, piani terra e primo.

Il bene nel suo insieme confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con Salita del Petraio ove è posto l'ingresso civico 18, a sud e ad ovest con il viale d'ingresso al complesso immobiliare.

In merito allo stato manutentivo, il CTU riferisce che *"Si ritiene necessario far presente che il bene pignorato, al momento dell'accesso di verifica effettuato ad aprile 2023, presentava problemi causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno della strada con cui confina e dall'umidità ascendente, di cui se ne era dato conto nella precedente perizia, molto più accentuati ed aggravati da nuove infiltrazioni provenienti dai terrazzi di copertura, all'epoca non presenti, problematiche che compromettono, ancor più, negativamente la vivibilità e l'utilizzabilità del bene"*.

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di un per Atto di Compravendita del 16.11.2006 per atto del Notaio Giuseppe di Transo (rep. 117008/32817) trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 21.11.2006 ai nn. 52478/23984.

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è libero

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nulla è detto nella CTU

ONERI CONDOMINIALI

Il CTU riferisce che *"tutti i beni pignorati sono parti dello stesso complesso edilizio dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita"*.

* * * * *

Lo stato dei luoghi: il CTU rileva che *"Gli immobili sono rappresentati in catasto con planimetrie e mappe che dalla loro costituzione non hanno subito variazioni catastali concernenti la loro consistenza, non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato; le stesse consentono la corretta ed univoca identificazione dei beni pignorati"*;

Regolarità urbanistica: il CTU rileva che *"La zona urbanistica ove sono compresi i*

fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (centro storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, i fabbricati ricadono tra le unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione - parte II - disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

Tutte le aree esterne ai due fabbricati con vincolo urbanistico sono classificate giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base, per cui non utilizzabili per trasformazioni edilizie.

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati rientra nell'area urbana sottoposta vincolo ambientale ai sensi della legge 1497/39 e rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 della variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico e militare”.

Regolarità edilizia: *il CTU attesta che “Gli immobili pignorati sono parte di due diversi fabbricati entrambi realizzati in epoche remote, certamente prima dell'entrata in vigore delle Legge 17.08.1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l'archivio generale del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla loro edificazione.*

È opportuno far presente che l'epoca di realizzazione, trova riscontro negli atti catastali originari, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana datati dicembre 1939.

Successivamente all'acquisto da parte dell'odierno debitore, il complesso edilizio è stato oggetto di ristrutturazione, adeguamento funzionale, ampliamento delle dimensioni plano-volumetriche dei fabbricati e aumento delle unità immobiliari complessive.

Per la corretta disamina delle complesse problematiche urbanistiche che interessano gli immobili pignorati, è necessario procedere alla distinzione dei due fabbricati diversi. [...]

Fabbricato “B” La ristrutturazione dell'edificio (dove sono allocati gli immobili nn. 7, 8, 9, 10 e 11 della presente) fu effettuata in forza della D.I.A. n. 597/2007 presentata presso l'U.T.C. della 1^ Municipalità di Napoli Chiaia - S. Ferdinando - Posillipo.

La comunicazione D.I.A. inoltrata prevedeva lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria agli immobili esistenti. Nel corso della realizzazione delle opere fu eseguita la demolizione dell'ex sottotetto e del solaio di calpestio dello stesso con il contestuale abbassamento della quota di imposta di quest'ultimo e la realizzazione del nuovo sottotetto ampliato rispetto all'esistente.

Le difformità edilizie realizzate, non consentite dalle norme vigenti all'epoca dei fatti ed oggi, furono accertati dal Servizio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli con verbale di sequestro del 24 giugno 2008.

In seguito al sequestro, a completamento dell'iter tecnico-giudiziario, [la parte

debitrice], dopo aver ripristinato gli abusi edilizi, con sentenza della VII sezione Penale del Tribunale di Napoli del 23 dicembre 2010, fu condannato.

Successivamente al completamento di tutti i lavori di ristrutturazione del fabbricato, il debitore tentò di sanare gli abusi edilizi commessi con l'inoltro di una richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria quale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, giusta pratica edilizia n. 67/2013 del Servizio dello Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli; richiesta che con Disposizione Dirigenziale n. 299 del 28 giugno 2013, a firma del dirigente amministrativo, avv. Rosaria Contino, fu diniegata.

Alla luce di ciò, si può senza dubbio affermare che l'attuale stato dei luoghi è il risultato di trasformazioni, adeguamenti funzionali ed ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio e quindi da considerarsi urbanisticamente illegittimo e quindi ABUSIVO".

Per quello che concerne la verifica delle trasformazioni e degli abusi realizzati, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali pregresse, si rinvia alla CTU.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 111.000,00;

(centoundicimila virgola zero zero)

Offerta minima: Euro 83.250,00;

(ottantatremiladuecentocinquanta virgola zero zero)

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero)

Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari al 20% al prezzo offerto.

LOTTO DIECI

Piena ed intera proprietà di un immobile sito in Napoli alla Via del Petraio n. 18/20, identificato in C.F. alla Sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub 27, Cat. A/2, R.C. Euro 1.306,64;

Unità abitativa distribuita su tre livelli collegati da una scala interna con uno stato di manutenzione generale appena sufficiente e con le finiture e gli impianti non ancora ultimati, posta ai piani terra, primo e secondo del Fabbricato B, con accesso diretto dal viale d'ingresso al complesso edilizio che si diparte dal civico n. 18 (ingresso dalla quarta porta che si incontra per chi entra dal cancello), al momento del sopralluogo, libera, non abitata e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti:

- piano terra - soggiorno-pranzo con zona cottura, W.C. e ripostiglio nel sottoscala;
- piano primo - disimpegno, ampia camera da letto con bagno e cabina armadio, completa il piano un piccolo balcone a livello;
- piano secondo - disimpegno, ampia camera da letto con bagno, completa il piano un ampio terrazzo panoramico sul complesso edilizio.

L'alloggio, con il secondo piano (mansarda/sottotetto) realizzato con struttura portante in legno a falda inclinata, è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato

tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

Il bene è fornito dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegabile alla rete del gas di città; tutti gli impianti non sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione.

Si precisa che per la fornitura elettrica occorre usufruire ancora dell'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per i singoli alloggi.

L'appartamento, così come descritto, presenta la superficie utile calpestabile per i diversi piani distribuita come segue:

- piano terra - superficie utile mq. 30,00 con l'altezza libera di mt. 2.80;
- piano primo - superficie utile mq. 26,00 con altezza libera di mt. 2.90, oltre al balcone pari a circa mq. 2,00;
- piano secondo - superficie utile mq. 29,00 con altezza libera min. di mt. 1,60 e max di mt. 3,55, oltre al terrazzo pari a circa mq. 48,00.

L'intera consistenza pignorata fin qui descritta (abitazione distribuita su tre livelli con annesso terrazzo a livello al secondo piano), presenta la superficie commerciale complessiva pari a 112,00 mq. circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 e tenendo in debito conto l'altezza variabile del secondo piano).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 27, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5,5, rendita catastale Euro 1.306,64, piani terra, primo e secondo.

Il bene nel suo insieme confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 26, a sud con il viale d'ingresso al complesso immobiliare e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 28.

In merito allo stato manutentivo, il CTU riferisce che *"Si ritiene necessario far presente che il bene pignorato, al momento dell'accesso di verifica effettuato ad aprile 2023, presentava problemi causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno della strada con cui confina e dall'umidità ascendente, di cui se ne era dato conto nella precedente perizia, molto più accentuati ed aggravati da nuove infiltrazioni provenienti dalla copertura, all'epoca non presenti, problematiche che compromettono, ancor più, negativamente la vivibilità e l'utilizzabilità del bene"*.

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di un per Atto di Compravendita del 16.11.2006 per atto del Notaio Giuseppe di Transo (rep. 117008/32817) trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 21.11.2006 ai nn. 52478/23984.

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è libero

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nulla è detto nella CTU

ONERI CONDOMINIALI

Il CTU riferisce che *"tutti i beni pignorati sono parti dello stesso complesso edilizio dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita"*.

* * * * *

Lo stato dei luoghi: il CTU rileva che *"Gli immobili sono rappresentati in catasto con planimetrie e mappe che dalla loro costituzione non hanno subito variazioni catastali"*

concernenti la loro consistenza, non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato; le stesse consentono la corretta ed univoca identificazione dei beni pignorati”;

Regolarità urbanistica: il CTU rileva che “La zona urbanistica ove sono compresi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (centro storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004, i fabbricati ricadono tra le unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

Tutte le aree esterne ai due fabbricati con vincolo urbanistico sono classificate giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base, per cui non utilizzabili per trasformazioni edilizie.

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati rientra nell’area urbana sottoposta vincolo ambientale ai sensi della legge 1497/39 e rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 della variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico e militare”.

Regolarità edilizia: il CTU attesta che “Gli immobili pignorati sono parte di due diversi fabbricati entrambi realizzati in epoche remote, certamente prima dell’entrata in vigore delle Legge 17.08.1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l’archivio generale del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla loro edificazione.

È opportuno far presente che l’epoca di realizzazione, trova riscontro negli atti catastali originari, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana datati dicembre 1939.

Successivamente all’acquisto da parte dell’odierno debitore, il complesso edilizio è stato oggetto di ristrutturazione, adeguamento funzionale, ampliamento delle dimensioni plano-volumetriche dei fabbricati e aumento delle unità immobiliari complessive.

Per la corretta disamina delle complesse problematiche urbanistiche che interessano gli immobili pignorati, è necessario procedere alla distinzione dei due fabbricati diversi. [...]

Fabbricato “B” La ristrutturazione dell’edificio (dove sono allocati gli immobili nn. 7, 8, 9, 10 e 11 della presente) fu effettuata in forza della D.I.A. n. 597/2007 presentata presso l’U.T.C. della 1^a Municipalità di Napoli Chiaia - S. Ferdinando - Posillipo.

La comunicazione D.I.A. inoltrata prevedeva lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria agli immobili esistenti. Nel corso della realizzazione delle opere fu eseguita la demolizione dell’ex sottotetto e del solaio di calpestio dello stesso con il contestuale abbassamento della quota di imposta di quest’ultimo e la realizzazione del nuovo sottotetto ampliato rispetto all’esistente.

Le difformità edilizie realizzate, non consentite dalle norme vigenti all'epoca dei fatti ed oggi, furono accertati dal Servizio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli con verbale di sequestro del 24 giugno 2008.

In seguito al sequestro, a completamento dell'iter tecnico-giudiziario, [la parte debitrice], dopo aver ripristinato gli abusi edilizi, con sentenza della VII sezione Penale del Tribunale di Napoli del 23 dicembre 2010, fu condannato.

Successivamente al completamento di tutti i lavori di ristrutturazione del fabbricato, il debitore tentò di sanare gli abusi edilizi commessi con l'inoltro di una richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria quale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, giusta pratica edilizia n. 67/2013 del Servizio dello Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli; richiesta che con Disposizione Dirigenziale n. 299 del 28 giugno 2013, a firma del dirigente amministrativo, avv. Rosaria Contino, fu diniegata.

Alla luce di ciò, si può senza dubbio affermare che l'attuale stato dei luoghi è il risultato di trasformazioni, adeguamenti funzionali ed ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio e quindi da considerarsi urbanisticamente illegittimo e quindi ABUSIVO".

Per quello che concerne la verifica delle trasformazioni e degli abusi realizzati, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali pregresse, si rinvia alla CTU.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 111.000,00;

(centoundicimila virgola zero zero)

Offerta minima: Euro 83.250,00;

(ottantatremiladuecentocinquanta virgola zero zero)

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 3.000,00 (duemila virgola zero zero)

Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari al 20% al prezzo offerto.

AVVERTENZE PER TUTTI I LOTTI

In merito all'agibilità il CTU riferisce che: "Tutte le unità immobiliari pignorate, nella loro attuale consistenza, sono prive di legittimità urbanistica, ragione per cui non è possibile che venga rilasciato qualsivoglia permesso di abitabilità/agibilità".

In merito alla sanabilità il CTU riferisce che: "Nell'ipotesi che i beni pignorati costituenti i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ed 11, interessati dagli abusi edilizi analiticamente descritti nei precedenti capoversi, vengano aggiudicati per effetto della presente procedura esecutiva, si comunica che non risulta applicabile la facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica prevista dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, in considerazione che sia le ragioni di credito per cui si procede che la realizzazione degli abusi edilizi, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), poi convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (ultima legge in materia di condono edilizio), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, anche se le opere abusive, rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, come indicate dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.12.2005, n. 2699 (le conditio sine qua non per l'accesso al condono

di beni oggetto di procedura esecutiva prevedono che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi debbano essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio) ragione per le quali lo stato dei luoghi di tutti gli immobili pignorati non può essere sanato.

La sanabilità dei beni ad uso abitativo non potrà essere attuata nemmeno in via ordinaria con l'applicazione dei disposti del DPR 380/01, in quanto le norme urbanistiche vigenti, i vincoli ambientali ed archeologico che tutelano la zona ove sono posti e lo strumento urbanistico comunale vigente, non consentono la realizzazione delle opere edilizie che hanno interessato i manufatti pignorati.

La legittimazione urbanistica dei beni non è percorribile nemmeno con il ripristino dello stato dei luoghi ante abusi, in quanto i lavori interesserebbero interamente i fabbricati coinvolgendo tutti i proprietari, con costi proibitivi che superano il valore stesso dei beni".

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la soc. ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Notaio Andrea VALENTE.

1) OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato - ASTETELEMATICHE.IT.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta Telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

Per partecipare che

- è necessario il versamento anticipato della cauzione prezzo nella percentuale sopra indicata;
- il pagamento del bollo dell'importo di Euro 16,00;

- le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita;

- l'offerta è irrevocabile.

A) CONTENUTO DELL'OFFERTA

I. Dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e/o di domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail, indicazione della procura rilasciata per atto pubblico). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

II. Dati dell'offerente, se diverso dal presentatore, (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), e contatti.

III. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.

IV. L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), - nel campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

V. Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.

VI. La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

B) ALLEGATI ALL'OFFERTA:

I. Fotocopia scannerizzata del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore (non sono ammesse fotografie).

II. Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge in comunione legale dei beni con l'offerente (non sono ammesse fotografie).

III. "Estratto di matrimonio con annotazioni" se il soggetto offerente e coniugato in regime di separazione legale dei beni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

IV. Documentazione attestante il versamento della cauzione (copia scannerizzata della contabile di pagamento - non sono ammesse fotografie) effettuato tramite un unico bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione dalla quale si evinca il codice CRO.

V. **Dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di**

vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

- VI. Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- VII. 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 visura camerale aggiornata.
- VIII. Se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità.
- IX. Se l'offerta è formulata dal presentatore (diverso dall'offerente) e/o dal "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 cpc e 579 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

2) SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- A) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC.
- B) Direttamente trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa 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, co. 4, D.M. n.32/15.

Il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato 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 accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si precisa che:

- esclusivamente 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, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato indicato in epigrafe;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

3) CAUZIONE PREZZO

La cauzione, per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente:

- intestazione: TRIBUNALE DI NAPOLI

- codice 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)

Il bonifico con causale "Proc. Esec. n. 73/17 Lotto ____" deve essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito in tempo utile resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Si precisa che:

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

4) ESAME E AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore delle vendite sopra indicato;

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega, a cui si rinvia per ogni chiarimento e nel presente avviso di vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- A) Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
- B) Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.
- C) Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.
- D) In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;
- le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;

B) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

A) in primo luogo, e in ogni caso, alla gara ex art 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc;

B) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc, alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della miglior offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: - entità del prezzo offerto; - entità della cauzione presentata; - priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) GARA TELEMATICA ASINCRONA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema delle OFFERTE PLURIME:

A) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

B) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

C) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

D) la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

E) EXTRA TIME /PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate delle 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).

F) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (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).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata (a mezzo PEC e/o tramite SMS).
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

SI RIBADISCE CHE saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'Asta);
- le offerte non accompagnate da congrua cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;
- le offerte prive della documentazione indicata a pena di inammissibilità.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

7) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. Civ. sez III n.18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art 587 cpc.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del Testo Unico Legge Bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di Legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, ed in ogni caso nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

8) FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazione e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e della cauzione spese da parte dell'aggiudicatario. Si ribadisce che ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

9) DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc, l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potrà utilizzarsi il modello "antiriciclaggio" consegnato dal professionista delegato.

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

10) ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulle istanza di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta e nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.

- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in

generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario.

- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto.

- a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art 586 cpc.

11) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

Si rappresenta che colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfatta) o dal versamento delle spese (se soddisfatta) (termini ordinatori decisi dal G. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

12) PRECISAZIONI

L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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;

L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta e previo inoltro di apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP), potranno visionare gli immobili per il tramite del solo custode giudiziario, che potrà inoltre fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. cpc, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita e di delega si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del Notaio Andrea VALENTE in Napoli alla Via dei Mille n. 49 (tel. 081403504 mail: deleghe@notaioandreavalente.it - richiestavisita@notaioandreavalente.it).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/> e sui siti internet sopra indicati.

Napoli, il giorno 03 (tre) aprile 2025 (duemilaventicinque)

Il Professionista Delegato

Notaio Andrea Valente