



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa ELISA ASPRONE**  
**II 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. 214/2023 RGE**, ad istanza di:

**GROGU SPV S.R.L.**  
**(già Banca Popolare di Ancona S.p.A.)**

**Vista** l'ordinanza di delega per la vendita senza incanto telematica con modalità asincrona pronunziata dal G.E. dott.ssa Elisa Asprone in data 5 marzo 2025 e notificata a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in pari data;

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

**AVVISA**

che

**il giorno 18 Marzo 2026 alle ore 11:00**

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

**VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON MODALITA' 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 324.000,00** (trecento ventiquattromila e zero centesimi), con **offerta minima** presentabile di **euro 243.000,00** (duecentoquarantatremila e zero centesimi);
- 3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto telematica con modalità asincrona avrà luogo il **giorno 18 marzo 2026 alle ore 11:30** 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](http://www.astegiudiziarie.it) (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Ulteriore pubblicità sarà disposta tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea 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 In linea 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 **ASTALEGAL.NET S.P.A.**;

**-Portale del gestore** della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato avv. Maria Angela Zaccagnino;

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

**6) - Contenuto e modalità di presentazione delle offerte:** l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;
- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

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

l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

all'offerta devono essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del Gestore della vendita ASTALEGAL.net, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN**:

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

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e

del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

**7) - Cauzione:** l'importo della cauzione - pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** -, deve essere versato **necessariamente in unica soluzione**

esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del Gestore della vendita ASTALEGALEnet aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 214/2023 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 Vende 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.;

**- più offerte ammissibili:**

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

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

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

- i) maggior importo del prezzo offerto;
- ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ne consegue che:

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

**9) - Gara tra gli offerenti:** la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nel presente avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

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

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

extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuate offerte negli

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

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

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

**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. 214/2023 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 mag-

giordano;

**12) - Spese di trasferimento:** nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deporrà 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, salvo diversa determinazione e fatto salvo - all'esito delle esecuzione degli adempimenti connessi all'emissione del decreto di trasferimento - la restituzione di eventuali eccedenze.

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

#### REGIME DELLA VENDITA - STATO IMMOBILE

**13) - Regime della vendita:** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonchè 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:** con riferimento allo stato occupativo, si evidenzia che il capannone è occupato da associazione sportiva dilettantistica ed adibito a palestra (senza cambio di destinazione catastale), in virtù di contratto di affitto stipulato con la società eseguita dopo la trascrizione del pignoramento. Tale occupazione, pertanto, non è opponibile all'aggiudicatario. In seguito agli accessi effettuati, esso si presenta in discreto stato conservativo.

Si segnala che su parte dell'area esterna annessa al capannone vi è un piccolo edificio ad un solo livello fuori terra adibito ad officina-autolavaggio, posto sulla sinistra dell'area scoperta per chi entra, non rappresentato nel grafico ca-

tastale abbinato alla particella 1172, non dotato di autonomo identificativo, né descritto nei titoli traslativi in favore della società esecutata e dei suoi danni causa, perché di fatto completamente abusivo e per il quale dovrà prender si in considerazione l'ipotesi di **riduzione in "pristino stato"**. Esso insiste per la maggior parte della sua consistenza sull'area scoperta annessa al capannone (identificato con la particella 1172) e solo per una porzione minima deborda sul lotto di terreno confinante (identificato con la particella 1440), posto ad una quota più alta rispetto al piazzale, di proprietà di terzi e non oggetto di vendita forzata.

Si evidenzia, infine, che il viale comune di accesso ai singoli lotti, tra cui quello ove sorgono gli immobili, è soggetto ad amministrazione condominiale e da quanto dichiarato dal delegato della società esecutata, le spese fisse di gestione afferenti al compendio pignorato (Lotto 6 del complesso edilizio al civico 92) ammontano a circa €. 200,00 (duecento) mensili. Non è stato possibile rintracciare l'amministratore p.t., né assumere ulteriori informazioni, anche in merito all'esistenza di eventuali insoluti condominiali.

#### **INQUADRAMENTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**15) - Inquadramento:** preliminarmente si dà atto che i beni in esame ricadono in "Zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale", Sottozona "Fb - Abitati nel parco" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i. Questa sottozona identifica le parti del territorio caratterizzate dalla prevalenza degli insediamenti edilizi rispetto allo stato naturale, con immobili da sottoporre ad interventi di riqualificazione edilizia, in attuazione di piani urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata. In alternativa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti legittimi sono quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive. Infine gli immobili non rientrano nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela archeologici, geomorfologici, militari, di rischio atteso per fattori di pericolosità idraulica e da frana, ed, in generale, delle aree sottoposte a disciplina d'ambito.

**16) - Prescrizioni urbanistiche:** ai sensi della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni il tecnico ha dichiarato che dalle ricerche effettuate presso il SUE del Comune di Napoli, ufficio edilizia privata, ufficio condono edilizio, ufficio antiabusivismo edilizio, ciascuno per quanto di sua competenza, è risultato che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è stato costruito in totale assenza di titoli edificatori autorizzativi rilasciati dalla Pubblica Amministrazione.

Successivamente i danti causa dell'attuale proprietà presentarono in tempi diversi due istanze di condono per la sanatoria degli abusi commessi, come di seguito descritto.

- Per ciò che riguarda il fabbricato principale (capannone), fu presentata una domanda di condono ai sensi della Legge n.724/94, pratica n. 15489/95 del 7 luglio 1995, avente ad oggetto la richiesta di sanatoria della costruzione abusiva di un fabbricato per attività industriale ed artigianale, ad un solo piano fuori terra, realizzato nel periodo 16 marzo 1985 - 31 di-

cembre 1993, ultimato nel 1990 e dichiarato in catasto nel 1992. La domanda è corredata da: scheda abusi, perizia giurata, dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, rilievi fotografici, ricevuta della scheda di accatastamento, certificato di idoneità statica, ricevute di pagamento di oblazione, oneri concessori, oltre ad un'integrazione del 15 dicembre 2008, completa di scheda riepilogativa abusi con quantificazione oblazione complessiva, grafico dello stato dei luoghi, ricevuta di pagamento diritti di segreteria.

Allo stato la pratica non è stata definita poiché risulta carente della documentazione occorrente per la sua istruzione.

- Per ciò che riguarda il fabbricato secondario (officina-autolavaggio), fu presentata una domanda di condono ai sensi della Legge n. 326/03, pratica n. 4455/04 del 10 dicembre 2004, avente ad oggetto la richiesta di sanatoria della costruzione abusiva di un fabbricato ad uso artigianale, adibito a officina meccanica e lavaggio auto con annessa zona ufficio, costituito da un solo piano fuori terra, con opere ultimate completamente al 31 marzo 2003. La domanda è corredata da: scheda abusi, relazione tecnica, perizia giurata, dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, rilievi fotografici, certificato di idoneità statica, ricevute di pagamento della prima rata di oblazione e di oneri concessori, oltre ad un'integrazione del 15 dicembre 2008, completa di scheda riepilogativa abusi con quantificazione oblazione complessiva, ricevuta di pagamento diritti di segreteria, il tutto privo di grafici dello stato dei luoghi, pregresso ed attuale. Nella domanda presentata nel 2004 è indicato che la costruzione abusiva insiste "su un appezzamento di terreno in catasto terreni di Napoli al foglio 48, particella 1172", senza alcun riferimento al fatto che il lotto di terreno in questione è un'area urbana annessa e pertinenziale ad un capannone già esistente, anch'esso abusivo ed oggetto di domanda di condono del 1995.

Nella scheda riepilogativa del 2008, le opere da condonare sono invece così descritte: *"locale artigianale adibito ad officina meccanica in ampliamento ad una pregressa attività di carrozzeria, di superficie di circa 184,24 mq, in NCEU di Napoli, CHA/10, particella 1172"*.

Nella documentazione che l'esperto ha ricevuto dal servizio condono edilizio, vi è inoltre una comunicazione dell'ente, prot. n. 16128/2010 del giorno 1<sup>o</sup> febbraio 2010, notificata al richiedente il giorno 1<sup>o</sup> marzo 2010, relativa all'esistenza di motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di condono, con il conseguente rigetto della stessa. Tra i motivi specificati, vi sono l'ubicazione delle opere abusive, in area sottoposta a vincolo paesistico-ambientale con D.M. del 21 gennaio 1997 e D. Lgs. n. 42/2004, non conformi alla disciplina urbanistica vigente e non condonabili ai sensi dell'art. 32, comma 27, lettera d) della Legge n. 326/2003, oltre alla loro caratteristica di opere realizzate *"ex novo"*, con destinazione d'uso non residenziale (officina meccanica), non condonabili ai sensi dell'art. 32, comma 25, della Legge n.326/2003 (come chiarito nella Circolare esplicativa n. 2699 del 7 dicembre 2005, sulla possibilità di sanatoria di costruzioni ex novo solo in caso di destinazione residenziale). In base ad ulteriori ricerche eseguite presso l'ente per il tecnico non è stato possibile reperire eventuali comunicazioni successive o provvedimenti definitivi di diniego.

Infine, dalle indagini eseguite presso il servizio antiabusivismo edilizio del

SUE del comune di Napoli, il tecnico non ha reperito fascicoli relativi a pratiche di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure RE.S.A., aventi ad oggetto gli immobili in esame.

Pertanto, sulla base di tutto quanto esposto, si rappresenta che:

**a)** - per ciò che riguarda la domanda di condono n. 4455/04, per la sanatoria del locale officina-autolavaggio, pur in assenza di provvedimenti definitivi di diniego successivi alla comunicazione preliminare del 2010, l'istanza non può ritenersi ammissibile per i fondati motivi ostativi indicati dal Dirigente nell'avviso al richiedente (*esistenza di vincolo paesistico-ambientale e costruzione ex novo a destinazione non residenziale*);

- in aggiunta a ciò, questa costruzione abusiva non può neanche connotarsi come *"ampliamento di un edificio esistente"* (unica ipotesi di condonabilità nel caso di edificio non residenziale), in quanto l'edificio preesistente è anch'esso abusivo ed oggetto di una diversa e precedente pratica di condono, ancora in attesa di istruzione e definizione, per cui dovrà prendersi in considerazione l'ipotesi di **riduzione "in pristino stato"**.

Per i motivi già evidenziati, le opere abusive di cui sopra non sono suscettibili di sanatoria, ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i. Esse non sono neanche sanabili per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380, in quanto sono difformi dalla disciplina urbanistica attualmente vigente e previgente;

**b)** - per ciò che riguarda la domanda di condono n. 15489/1995, per la sanatoria dell'edificio principale (capannone), dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato e la documentazione tecnica allegata (grafico dello stato dei luoghi, scheda catastale del 1992, relazione tecnica, ecc.), si riscontrano alcune difformità, in ordine ad un aumento di superficie del soppalco interno, oltre ad un cambio di destinazione d'uso, da fabbricato ad uso industriale (categ. D/7) ad edificio destinato ad attività sportive con sala per ginnastica-palestra (categ. C/4), con la conseguente alterazione dello stato dei luoghi. Allo stato la pratica del 1995 non è stata definita poiché risulta carente della documentazione occorrente per la fase istruttoria. Pertanto sarebbe necessario procedere all'integrazione della stessa con la produzione all'attualità di documentazione aggiornata, grafico dello stato dei luoghi con rappresentazione di tutti gli abusi, scheda catastale, repertorio fotografico, relazione tecnica asseverata, pareri degli enti preposti alla tutela vincoli, certificato di idoneità statica all'attualità, ricevute di pagamento del saldo di diritti di segreteria ed oneri concessori, interessi legali, ecc. I costi occorrenti per predisporre l'integrazione della domanda di sanatoria si stima no in via prudenziale in € 15.000,00 (euro quindicimila/00), per i costi amministrativi da sostenersi e per gli onorari professionali dei tecnici incaricati alla redazione e presentazione degli elaborati aggiornati.

Su quest'ultimo punto si chiarisce che l'integrazione della pratica *in itinere* non dà alcuna certezza sulla definizione positiva della fase istruttoria con rilascio del permesso di costruire in sanatoria, considerate le manomissioni riscontrate. Secondo le più recenti sentenze in tema di condono edilizio, la realizzazione di ulteriori interventi non qualificabili come mere opere di

completamento, bensì come nuove opere che hanno trasformato l'immobile in un organismo edilizio diverso e non più riconoscibile come quello oggetto della domanda, può costituire un fondato motivo di diniego della domanda stessa.

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità, trattandosi di immobili abusivi in attesa di definizione delle domande di condono presentate, né è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzioni immobiliari di un complesso edilizio realizzato in una zona densamente urbanizzata, interna al perimetro del centro abitato.

Da quanto accertato dal tecnico presso gli uffici competenti, sui beni pignorati:

- non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che possano pregiudicare il libero godimento o la loro commerciabilità;
- non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici o di inalienabilità assoluta opponibili a terzi;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi;
- non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale;
- non risultano irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti;
- non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche;
- non sono gravati da usi civici, censo o livello;
- non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità;
- non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni;
- non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziali o domande giudiziali trascritte.

Gli immobili in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

Essi non sono gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno su cui essi insistono non è mai stata gravata da usi civici, trattandosi di area di sedime ubicata nel comune di Napoli.

Il tutto come risulta dalla perizia redatta dal CTU Arch. Francesca Palomby in data 14 giugno 2024, depositata agli atti della procedura, alla quale integralmente ci si riporta e che qui deve intendersi per integralmente ripetuta e trascritta.

**\* Per tutto quanto sopra detto, considerata la presenza di abusi generalizzati si avverte che la presente vendita avviene esclusivamente con clausola di "a rischio e pericolo" dell'acquirente.**

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, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

#### VISITA IMMOBILE - INFORMAZIONI - AVVERTENZE FINALI

**17) - custodia e visita immobile:** Custode Giudiziario è lo stesso professionista delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni contattando il numero 338/7065811 ore 16:00/18:00. Si precisa che le richieste di visita dovranno essere formulate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e che nessun'altra modalità verrà presa in considerazione (telefonate, messaggi, whatsapp, etc.);

**18) - avvertenze ed informazioni:** il sottoscritto delegato avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelleriere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto delegato ai recapiti indicati.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Elisa Asprone o presso il delegato avv. M.A. Zaccagnino tel. 338/7065811 ore 16:00/18:00.

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

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

DESCRIZIONE
<p><b>LOTTO UNICO:</b></p> <p>Piena ed esclusiva <b>proprietà</b> del complesso immobiliare sito in <b>Napoli</b> alla <b>Via Guantai ad Orsolone n. 92</b>, denominato <b>“Lotto 6”</b>, avente accesso, tramite un cancello carrabile, per chi accede dalla strada pubblica, da un viale condominiale che si sviluppa dal civico n. 92 di Via Comunale Guantai ad Orsolone, costituito da un fabbricato principale ad uso industriale (capannone), composto da un solo piano fuori terra, con un’area scoperta annessa e pertinenziale piazzale, più un edificio secondario (abusivo) ad un solo livello fuori terra, adibito ad officina meccanica con autolavaggio più zona ufficio, e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il <b>capannone</b> è dotato di due ingressi carrabili ed un ingresso pedonale, posto sulla sinistra della costruzione, con di fianco una tettoia in lamiera coibentata, chiusa da recinzioni metalliche per una superficie di circa mq 8 (otto), adibita a deposito di macchinari ed attrezzi ed è composto da un unico ambiente, con un blocco servizi suddiviso in due locali con zona wc, spogliatoio, docce, con soprastante soppalco a giorno che si sviluppa in parte a sbalzo nella doppia altezza, per una superficie utile e calpestabile di circa mq 485 (quattrocentottantacinque) ed una superficie lorda di circa mq 550 (cinquecentocinquanta),</li> <li>- <b>l’edificio</b> è posto sulla sinistra per chi entra dal viale condominiale, è formato da un solo piano, è adibito ad officina meccanica ed è composto da un locale autolavaggio; un locale officina meccanica; un locale ufficio, con annesso spogliatoio e servizi igienici, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq 180 (centottanta) ed una superficie lorda di circa mq 200 (duecento) (<b>pristino stato</b>),</li> <li>- <b>l’area scoperta annessa</b> (piazzale) su cui insistono le due costruzioni ha una superficie libera di circa mq 950 (novecentocinquanta).</li> </ul> <p>La superficie commerciale complessiva del lotto unico è di circa mq 850 (ottocentocinquanta).</p> <p>L’intera consistenza immobiliare confina, nel suo insieme, con:</p>



- p.la 956 ad ovest;
- p.la 1440 a sud;
- viale condominiale ad est.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. CHA, fol. 10, p.la 1172, VIA COMUNALE GUANTAI AD ORSOLONE** Piano T, z.c. 1, cat. D/7, R.C. euro 5.629,38 (il capannone).

L'intera area è riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Napoli al **fol. 48, p.la 1172** (che comprende la p.la 1174 del medesimo foglio), ENTE UR-BANO, are 18.51 (privo di dati censuari e di reddito), tale in virtù di Tipo Mappale del 30 marzo 2010, Pratica n. NA0286101, in atti dal 30 marzo 2010 ISTANZA 983939/2009 (n. 2440.1/1992).

**\* Per presenza di abusi generalizzati vendita a rischio e pericolo acquirente**

**DATI RIEPILOGATIVI FINALI**

**Prezzo base: €. 324.000,00**

**Offerta minima presentabile: €. 243.000,00**

**Aumento minimo: €. 7.000,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**



Napoli, 5 Gennaio 2026

Il professionista delegato  
avv. Maria Angela Zaccagnino



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

