

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa MARIA LUDOVICA RUSSO
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. 161/2024 RGE**, ad istanza di:

YODA SPV S.R.L. rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A.
(già Banco di Napoli S.p.A.)

Vista l'ordinanza di delega per la vendita senza incanto telematica con modalità asincrona pronunciata dal G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo in data 27 maggio 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 28 Ottobre 2025 alle ore 11.00

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

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

dell'immobile in calce descritto, alle seguenti **condizioni e modalità**:

DATI GENERALI

- 1) - lotti:** la vendita avrà luogo in **un unico lotto**;
- 2) - prezzo:** il **prezzo base** del **lotto unico** è di **euro 67.000,00** (sessantasettemila e zero centesimi), con **offerta minima** presentabile di **euro 50.250,00** (cinquantamiladuecentocinquanta e zero centesimi);
- 3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 28 ottobre 2025 alle ore 11.00** presso struttura del Gestore delle Vendite;

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

4) - pubblicità: tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 *quater* disp. att. c.p.c., con inserimento dell'annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (c.d. P.V.P.) almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto ed ivi sarà depositata anche copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente il bene. Ordinanza di vendita, avviso di vendita e copia della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà inserita anche sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Ulteriore pubblicità sarà disposta tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui

siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Infine, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sarà richiesto l'invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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

- **Portale del gestore** della vendita telematica è il sito "www.astetelematiche.it";

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

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

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

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;

- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

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

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

all'offerta devono essere allegati:

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

- **IT 24 E 03268 22300 052849400443** (I TI - DUE QUATTRO - E - ZERO TRE - DUE SEI OTTO - DUE DUE TRE ZERO ZERO - ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

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

versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

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

Si precisa che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si 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 Aste Giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 161/2024 RGE, lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause che l'hanno prodotto.

Il Gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

8) - Esame delle offerte - deliberazione: l'esame delle offerte deve essere effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Una volta verificate le offerte, se si sarà in presenza di:

- **unica offerta ammissibile:**

-- se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

-- se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

--- vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;

--- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- piu' offerte ammissibili:

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

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

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

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ne consegue che:

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

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

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

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

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

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

La misura dell'**aumento minimo** per eventuale gara viene fissato in **euro 4.000,00** (quattromila e zero centesimi).

10) - Assegnazione: si provvederà su eventuale istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non ha avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non ha avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non ha avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta è stata inferiore al valore d'asta.

In sede di assegnazione si provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO-PREZZO E DELLE SPESE DI VENDITA

11) - Saldo-prezzo: il versamento del saldo del prezzo deve avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, Procedura Esecutiva n. 161/2024 RGE.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario avrà cura di produrre anche apposita **dichiarazione antiriciclaggio**, ai sensi e per gli effetti di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) si procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui

all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, con trasmissione degli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c., fatto salvo il risarcimento del maggior danno;

12) - Spese di trasferimento: nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, pari al venti per cento 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione e fatto salvo - all'esito delle esecuzione degli adempimenti connessi all'emissione del decreto di trasferimento - la restituzione di eventuali eccedenze.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario 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, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà su eventuali parti comuni, anche ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici, di adeguamento o per spese condominiali), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile, come sopra detto, è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Resta stabilito che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario.

14) - Stato immobile: l'immobile, con categoria catastale A/3 (= abitazione di tipo economico), è adibito ad uso residenziale e come tale arredato; risulta in normali condizioni d'uso, completo di pavimentazione e di impianti, sebbene non di recente fattura, con finiture di medio livello; è munito di tutte le utenze ed è in sufficienti condizioni generali di manutenzione, secondo quanto accertato dall'esperto stimatore.

Esso è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ed adibito a sua abi-

tazione e sarà rilasciato all'esito del trasferimento.

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

Il tecnico ha inoltre accertato che sull'immobile oggetto di vendita:

- Non Pendono trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- Non risultano trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero il bene oggetto della procedura.
- Non è gravato da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- Non è gravato da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- Risultano servitù attive e/o passive o formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti (trascrizione a favore del Consorzio delle Paludi di Napoli e Volla, di cui in seguito).
- Non risultano provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Esiste condominio costituito, ma il tecnico, benché abbia sollecitato più volte l'amministrazione condominiale per il rilascio di attestazione/certificazione circa eventuali oneri condominiali insoluti, non è riuscito ad ottenere la detta documentazione, per cui non si ha riscontro certo in ordine ad eventuali oneri insoluti di natura condominiale.

Alla data della perizia non risultano, quindi, delibere aventi ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria allo stabile e non si ha riscontro di spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori rispetto alla data del pignoramento.

INQUADRAMENTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

15) - Inquadramento: preliminarmente si dà atto che la particella su cui ricade l'immobile in oggetto rientra in zona Ba, Agglomerati urbani di recente formazione – Edilizia di impianto (articolo 31-32 norme di attuazione variante al Piano Regolatore in vigore).

La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.

La zona Ba identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziative urbanistiche di impianto.

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico e geomorfologico.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condoni e Antabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civili del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, il tecnico ha potuto accertare che l'immobile pignorato:

- Non rientra tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non presenta pesi o limitazioni d'uso;
- Non presenta contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC. N. 1 del 4 luglio 1972, ai sensi dell'art. 18 della Legge n.865/1971;

- Non rientra tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologica;
- Non rientra tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- Non è gravato da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- Non è gravato da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;

Rientra nel comprensorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Paludi di Napoli e Volla. Infatti l'area su cui ricade l'immobile risulta interna al Perimetro di Contribuzione del Consorzio di Bonifica della Paludi di Napoli e Volla, come atto amministrativo n. 4984 del 13/09/1934, trascritto in data 18 ottobre 2013 nn. 29040/21966.

- Non rientra tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all'art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- Non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs n.156 del 24 marzo 2006;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- Non esistono formalità o vincoli gravanti sul bene, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli di seguito specificati.

16) - Prescrizioni urbanistiche: ai sensi della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni si dà atto che il fabbricato in cui è situato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, in quanto esso è stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967, ma successivamente al 17 agosto 1942, (così come risulta dal più antico titolo di provenienza: atto di cessione in proprietà dal Demanio dello Stato a rogito del notaio Vincenzo Castaldo del 24 aprile 1985), in area da considerarsi all'epoca come *"al di fuori del centro urbano"*, ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta regolare.

Dalle ricerche, dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite il tecnico ha potuto verificare che l'immobile sito in Via Positano n. 6 è stato edificato dal Demanio dello Stato nell'anno 1955, in attuazione della Legge di Finanziamento Rione U.P.S. Giovanni per abitazioni popolari.

Non è stato possibile per il tecnico confrontare la planimetria attuale dell'immobile con la planimetria originaria allegata alla Concessione Edilizia emessa dall'Ente per l'edificazione dello stabile, per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti suddetti, a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo (Disp. Dirigenziale n. 16 del 08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del servizio archivi e nota successiva del servizio patrimonio (prot. 260734 del 25/03/2016).

L'esperto non ha reperito nelle cartelle edilizie comunali, alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità inerente allo stabile in oggetto.

In ogni caso il fabbricato nel quale è allocato il bene pignorato - a parere del tecnico incaricato -, risulta avere legittimità urbanistica.

La planimetria catastale attuale dell'immobile identificato dal subalterno 18 non risulta conforme allo stato reale dei luoghi, in quanto all'esito dell'ac-

cesso effettuato sono emerse delle difformità.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli il tecnico ha potuto verificare che non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio per regolarizzare la realizzazione delle predette opere abusive, così come non è mai stata presentata istanza di condono per la sanatoria di tali difformità: da ciò la completa abusività delle opere stesse.

Le opere abusive riscontrate consistono in:

1 - realizzazione di nuove partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi.

La presenza delle succitate opere abusive non comporta una diversa sagoma esterna dell'immobile, rispetto a quella originaria.

Secondo il tecnico incaricato tali difformità sono influenti ai fini della definizione del valore del bene. Gli abusi riscontrati possono essere regolarizzati.

I costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono stati, infatti, decurtati dal prezzo di stima.

Vi sono, altresì, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

I costi da sostenere da parte del futuro acquirente del bene sono stati così riassunti:

a) - costi per la regolarizzazione urbanistica:

per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, a parere del tecnico, si renderà necessaria, una volta assegnato il bene, la richiesta di un accertamento di conformità, resa in base all'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, il cui costo complessivo è stato prioritariamente stimato in euro 2.630,00 (duemilaseicentotrenta), di cui euro 130 (centotrenta) per oneri di istruttoria da versare al Comune di Napoli; euro 1.000 (mille) a titolo di sanzione amministrativa ex art. 37 comma 4° del D.P.R. n. 380/2001 ed euro 1.500 (millecinquecento) per la predisposizione di atti tecnico-amministrativi;

b) - costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici:

l'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti, secondo il tecnico, è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, con una spesa totale di circa euro 2.500,00 (duemilacinquecento);

c) - costi per aggiornamento della planimetria catastale:

l'aggiornamento della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti e alla corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile è ottenibile mediante la redazione e la presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DOCFA, per un costo complessivo di euro 500,00 (cinquecento), di cui euro 50,00 per oneri di istruttoria da versare al Comune di Napoli ed euro 450,00 (quattrocentocinquanta) per la predisposizione di atti tecnico-amministrativi

Il consulente tecnico ha detratto detti oneri dal prezzo a base d'asta, in quanto gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.

Si evidenzia, inoltre, che l'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi.

Il tutto come risulta dalla perizia redatta dal CTU Arch. Cosimo Alterio in data 25 aprile 2025, depositata agli atti della procedura, alla quale integralmente ci si riporta per ogni ulteriore indicazione al riguardo e che qui deve intendersi per integralmente ripetuta e trascritta.

Eventualmente l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Infine, per tutto quanto non previsto, ci si riporta alle vigenti disposizioni di legge.

VISITA IMMOBILE - INFORMAZIONI - AVVERTENZE FINALI

17) - custodia e visita immobile: Custode Giudiziario è lo stesso professionista delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni contattando il numero 338/7065811 ore 16.00/18.00. Si precisa che le richieste di visita dovranno essere formulate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e che nessun'altra modalità verrà presa in considerazione (telefonate, messaggi, whatsapp, etc.);

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

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo o presso il delegato avv. M.A. Zaccagnino tel. 338/7065811 ore 16.00/18.00.

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

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

DESCRIZIONE
<p>LOTTO UNICO:</p> <p>Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli - Quartiere San Giovanni a Teduccio, facente parte di un fabbricato alla Via Positano n. 6 e, precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>appartamento</u> su unico livello, sito al 3° (terzo) piano della scala B, contraddistinto dal numero di interno 514, avente accesso dalla seconda porta sul pianerottolo della cassa scale, composto di cucina soggiorno in ambiente unico, due camere, bagno e due balconi, per un totale di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, per una superficie commerciale lorda pari a circa mq 78 (settantotto), confinante con:-- Via Positano;-- Via Nuova Villa;-- pianerottolo e vano scala comune;-- altra unità immobiliare. <p>Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. SGO, fol. 9, p.III 225, sub. 18, VIA POSITANO n. 6 Scala B Interno 514 Piano 3, z.c. 14, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, Superficie Catastale Totale: mq 83, Totale escluse aree scoperte: mq 79, R.C. euro 180,76.</p>

DATI RIEPILOGATIVI FINALI

Prezzo base: €. 67.000,00

Offerta minima presentabile: €. 50.250,00

Aumento minimo: €. 4.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Napoli, 1° settembre 2025

Il professionista delegato
avv. Maria Angela Zaccagnino