

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Ruolo 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.241/2021 RGE**, ad istanza di:

**FINO 1 SECURITISATION S.R.L. per doValue S.p.A.**

**(già Banca di Roma S.p.A. e poi UniCredit 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 21 ottobre 2025 e notificata a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in data 23 ottobre 2025;

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

**AVVISA**

che

***il giorno 28 Gennaio 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 ASINCRONA**

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

**DATI GENERALI**

- 1) - lotti:** la vendita avrà luogo in un **unico lotto**, indicato come **lotto n. 2**;
- 2) - prezzo:** il **prezzo base** del **lotto unico**, individuato come **lotto n. 2**, è di **euro 171.000,00** (centosettantunomila e zero centesimi), con **offerta minima** presentabile di **euro 128.250,00** (centoventottomiladuecentocinquanta e zero centesimi);
- 3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 28 gennaio 2026 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](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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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 si-

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

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

all'offerta devono essere **allegati**:

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

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 ge-

store della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

**7) - Cauzione:** l'importo della cauzione - pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** -, deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n. 241/2021 RGE, lotto n.2, 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. 241/2021 RGE.

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

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) si procederà a fissare imme-

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

**12) - Spese di trasferimento:** nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, pari al venti per cento 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione e fatto salvo - all'esito delle esecuzioni 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/2 (= abitazione civile), 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. Gli impianti, secondo quanto accertato dal tecnico nominato, sembrano a norma, ma non è stata fornita alcuna documentazione

che attesti la rispondenza alla vigente normativa di cui alla Legge n.46/90 e al D.M. n. 37/08.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ed i costi per l'acquisizione dello stesso sono stati considerati dal tecnico pari ad € 350,00.

Esso è occupato da terzi con il proprio nucleo familiare (coniugi e 2 figli maggiorenni), in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 25 luglio 2011, anteriore al pignoramento, a fronte di un canone di locazione di iniziali euro 800,00 (ottocento) mensili, successivamente concordato con il proprietario esecutato in euro 700,00 (settecento) mensili 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:

- o non sono state riscontrate altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- o non è stata riscontrata la pendenza di procedimenti giudiziari civili;
- o non è presente alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- o non è presente alcun vincolo storico-artistico;
- o non vige alcun regolamento condominiale;
- o non è presente alcun atto impositivo di servitù.

Relativamente all'immobile in oggetto l'Amministratore pro-tempore del Condominio ha riferito quanto segue:

- Millesimi di proprietà Tab. **A** 63,20; Tab. **B** 80,79; Tab. Asc. 78,39;
- Importo annuo di gestione ordinaria: € 513,96;
- Non ci sono spese straordinarie deliberate;
- Gli oneri condominiali insoluti al 31 dicembre 2022 gravanti sulla proprietà erano pari ad € 2.125,66, di cui € 1.922,84 derivanti da gestioni precedenti ed € 202,82 dall'esercizio 2022;

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

**15) - Inquadramento:** preliminarmente si dà atto che l'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato che rientra nella Variante per la zona occidentale al PRG approvato con DM n. 1829/1972. Esso, a norma dell'art. 5, ricade nella Sottozona nAb - Agglomerati urbani di impianto otto-novecentesco. La sottozona nAb identifica le parti del territorio urbanizzato con sviluppo successivo agli interventi del Risanamento, corrispondenti all'impianto urbano configurato dalla carta IGM del 1936.

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

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, ha subito una variazione Toponomastica, in quanto con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 3050 del 5 novembre 1964, l'originario toponimo "Via Campi Flegrei" ha assunto l'attuale toponimo di "Via Amedeo Maiuri";

**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 stato costruito in epoca antecedente al 1° set-



tembre 1967, come peraltro emerge anche dalla data di presentazione della planimetria che è 15 maggio 1967, per cui il cespite risulta regolare.

Infatti, a parere del tecnico stimatore esso risulta essere dotato di leggittimità urbanistica, essendo stato costruito al di fuori del centro abitato prima della Legge n.765 del 1° settembre 1967; il tecnico non è riuscito a reperire la dichiarazione di agibilità.

Dalle ricerche, dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite il tecnico ha potuto verificare che confrontando la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 15 maggio 1967 con il rilievo metrico eseguito vi è perfetta sovrapposibilità. Pertanto la planimetria del cespite coincide con lo stato dei luoghi.

L'immobile - come sopra detto -, non è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica), per la cui elaborazione il tecnico ha stimato una spesa di circa € 350,00 (trecentocinquanta).

Il tutto come risulta dalla perizia redatta dal CTU Arch. Antonio Guerra in data 24 febbraio 2023, depositata agli atti della Procedura in data 10 marzo 2023, 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, Ruolo 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
<b>LOTTO n. 2:</b> Piena ed esclusiva <b>proprietà</b> dell'unità immobiliare sita nel <b>Comune di Napoli - Quartiere Bagnoli</b> , facente parte di un fabbricato alla <b>Via Amedo Maiuri n. 2</b> (catastalmente Viale Campi Flegrei n. 1) e, precisamente: - appartamento posto al 2° (secondo) piano dell'unica scala, contraddistinto dal numero di interno 5 (cinque), composto di ingresso, cucina do-

tata di balconcino, bagno e 3 (tre) camere, di cui una dotata di finestra, la seconda di balcone e la terza in fondo a sud di forma trapezoidale, anch'essa dotata di balcone, tutte con affaccio su Via Amedeo Maiuri, per un totale di 5 (cinque) vani catastali e per una superficie commerciale lorda pari a circa mq 98 (novantotto), confinante con:

- Via Diomede Carafa a sud;
- p.lla 333 a nord;
- Via Amedeo Maiuri ad ovest;
- altra unità immobiliare e particella 332 ad est.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. CHI, fol. 21, p.lla 334, sub. 5**, VIALE CAMPI FLEGREI n. 1 Interno 5 Piano 2, z.c. 10A, cat. A/2, cl. 5, vani 5, Superficie Catastale Totale: mq 103, Totale escluse aree scoperte: mq 98, R.C. euro 619,75.

**DATI RIEPILOGATIVI FINALI**

**Prezzo base: €. 171.000,00**

**Offerta minima presentabile: €. 128.250,00**

**Aumento minimo: €. 4.000,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

Napoli, 28 novembre 2025

Il professionista delegato  
avv. Maria Angela Zaccagnino