

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. GUGLIELMO MANERA
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, 591 *bis*, nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 508/2019 RGE**, ad istanza di:

INTRUM ITALY S.P.A.
e, per essa, YODA SPV S.r.l.
(già Banco di Napoli S.p.A. e poi Intesa SanPaolo S.p.A.)

Vista l'ordinanza di delega per la vendita senza incanto con modalità asincrona telematica pronunciata dal G.E. Dott. Guglielmo Manera in data 24 ottobre 2022 e notificata a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in data 28 ottobre 2022;

Visti gli artt. 569 comma 3°, 581 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che

il giorno 14 dicembre 2023 alle ore 11.00

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 581 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 **n. 2** (due) **lotti**;

2) - prezzo: il **prezzo base** dei 2 (due) lotti è quello di seguito indicato per ciascuno di essi:

-- **lotto n. 1: euro 310.000,00** (trecentodiecimila e zero centesimi), con **offerta minima** presentabile di **euro 232.500,00** (duecentotrentaduemilacinquecento e zero centesimi),

-- **lotto n. 2: euro 200.000,00** (duecentomila e zero centesimi), con **offerta minima** presentabile di **euro 150.000,00** (centocinquantamila e zero centesimi);

3) - data e luogo della vendita senza incanto: la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 14 dicembre 2023 alle ore 11.00** presso il Tribunale di Napoli - Palazzo di Giustizia, Torre B, piano 20, Aula n. 25 dedicata alle vendite giudiziarie o 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" (PVP) 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, 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 Bakeka.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 Postal-target 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 verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; mentre, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giusti-

zia 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% del prezzo offerto per ciascun lotto -, 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. 508/2019 RGE, lotto n...., versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause che l'hanno prodotto.

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

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

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

8) - Esame delle offerte - 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 una struttura telematicamente attrezzata o, in ultima analisi, 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 6.000,00** (seimila e zero centesimi) per il **lotto n. 1**,

-- **euro 5.000,00** (cinquemila e zero centesimi) per il **lotto n. 2;**

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 (Credito Fondiario)

E DELLE SPESE DI VENDITA

11) - termine e modalità di versamento del 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**.

Sussistendo **credito fondiario**, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, in quanto vi è contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Gaetano Romano del 16 dicembre 2010, repertorio n.7808, di euro 500.000,00 (cinquecentomila), a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore del Banco di Napoli S.p.A. (oggi Intrum Italy S.p.A. e, per esso, Yoda SPV S.r.l.)

con sede in Napoli, in data 24 dicembre 2010 ai nn. 34988/6909 per un importo complessivo di euro 1.000.000,00 (unmilione), l'aggiudicatario di ciascun lotto: i) procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con **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. 508/2019 R.G.E.; iii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% (ottanta per cento) del prezzo con valuta alla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca, ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

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 **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, con trasmissione degli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

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 per ciascun lotto, 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 IMMOBILI

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, nè 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.

Si precisa che tra i beni comuni risultano l'area cortilizia e la scala del fabbricato

14) - Stato immobili:

o il lotto n. 1 è occupato saltuariamente dall'esecutato ed è dunque da considerarsi libero,

o il lotto n. 2 è occupato da parenti degli esecutati a titolo di comodato e tale occupazione, pertanto, non è opponibile all'aggiudicatario.

In seguito agli accessi effettuati, entrambi gli immobili presentano in buono stato conservativo.

Le spese condominiali ordinarie, secondo quanto dichiarato dal figlio dell'esecutato, ammontano a circa euro 120/140 mensili per il lotto n. 1 e a circa euro 80/100 mensili per il lotto n. 2.

INQUADRAMENTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

15) - Inquadramento: preliminarmente si dà atto che il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati nello strumento urbanistico del P.R.G. del Comune di Napoli ricade, secondo la zonizzazione Tav. 6, nella zona "A" - "Centro storico" di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte I e, in particolare, nella "Unità edilizie di recente formazione", regolamentate dall'art. 124 delle N.T.A. - Parte II e la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria "A/2" = "abitazione di tipo civile").

Per quanto riguarda i vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici, e vincoli urbanistici e/o amministrativi i beni:

- non risultano sottoposti a vincoli di carattere storico-artistico; risultano soggetti a vincoli archeologici; risultano soggetti a vincoli geomorfologici (area a bassa instabilità); risultano soggetti a vincolo idrogeologico (rischio frana elevato); risultano soggetti a vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 DLGS 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Sussiste vincolo urbanistico e amministrativo in quanto per ciascun immobile pignorato sono stati eseguiti lavori di ridotta entità in assenza di regolare titolo urbanistico-edilizio da regolarizzare, come di seguito meglio detto; non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; non sussistono sequestri penali ed amministrativi; non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Si precisa che il fabbricato di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato edificato sulla particella 145 del foglio 145 del Catasto Terreni del Comune di Napoli, con qualità di Ente Urbano della superficie di are 13.83 in virtù di Variazione d'ufficio del 31 dicembre 1992, in atti dal 13 marzo 1993 (Tipo

Mappale 130/75 (n. 326.1/1992)).

16) - Prescrizioni urbanistiche: ai sensi della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni si dà atto che il fabbricato di cui entrambi gli immobili fanno parte è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 52 del 17 novembre 1971 e successive varianti. Per detto fatto fabbricato venne constatata l'effettiva abitabilità con verbale del 10 febbraio 1975, registrato a Napoli il 12 febbraio 1975 al n. 1919.

Secondo il consulente tecnico lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali del 23 ottobre 1975, a meno di lievi difformità, rappresentate da:

-- lotto n. 1 (subalterno 13): realizzazione di una maggiore larghezza dei varchi di accesso della cucina, della sala da pranzo e del soggiorno.

Le difformità di tale bene, trattandosi di opere eseguite anche su muratura presumibilmente portante (varco soggiorno - spessore muratura circa 30 cm), risultano sanabili ai sensi dell'art 36 e 37 del DPR 380/2001, mediante:

- un Permesso di Costruire per Accertamento di Conformità urbanistica ed edilizia per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, da presentarsi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli;

- un'Autorizzazione Sismica in Sanatoria, da presentarsi presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli.

Successivamente occorrerà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, mediante una pratica Docfa, da presentarsi telematicamente a firma di un tecnico abilitato, presso l'Ufficio del Catasto di Napoli. Secondo il perito i costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale del lotto n. 1 sono quantificabili in circa € 5.590,00 (cinquemilacinquecentonovanta),

-- lotto n. 2 (subalterno 7):

a) - realizzazione di una maggiore larghezza del varco di accesso del soggiorno,

b) - realizzazione di due nicchie nella parete sud.

Secondo il CTU le difformità di cui al punto "a" risultano sanabili ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001, mediante una pratica C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, da presentarsi, in maniera cartacea, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli a firma di un tecnico abilitato;

- la difformità di cui al punto "b", invece, configurandosi come un aumento superficie interna, non risulta sanabile e per la stessa occorre prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi**, prevedendo, dunque, la chiusura delle nicchie. Successivamente occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una pratica Docfa, presso l'Ufficio del Catasto di Napoli.

Secondo il perito i costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale del lotto n. 2 sono quantificabili in circa € 3.356,00 (tremilatrecentocinquantesi).

Il CTU ha dichiarato che non è stato possibile accertare l'epoca di realizzazione delle suddette difformità, ma che le stesse sono a suo parere da ritenersi sanabili, per quanto sopra meglio detto.

Il tutto come risulta dalla perizia redatta dal CTU Arch. Federica Ruocco in data 24 settembre 2022, depositata agli atti della procedura, alla quale integralmente ci si riporta e che deve intendersi per integralmente ripetuta e trascritta.

Eventualmente l'aggiudicatario di ciascun lotto 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.

VISITA IMMOBILE - INFORMAZIONI - AVVERTENZE FINALI

17) - custodia e visita immobili: Custode Giudiziario è lo stesso professionista delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni e di visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico, 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 non sono ammessi messaggi e whatsapp;

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 - V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott. Guglielmo Manera 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 disposizioni di legge.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE
Piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliare site nel Comune di Napoli - Quartiere Mercato , facenti parte di un fabbricato alla Via Amerigo Vespucci n. 78, Scala "A" e, precisamente:
<ul style="list-style-type: none">• LOTTO n. 1:<ul style="list-style-type: none">- appartamento posto al 7° (settimo) piano, contraddistinto dal numero di interno 71, avente 2 accessi (uno principale ed uno secondario), composto di ingresso/disimpegno, ripostiglio, soggiorno, sala da pranzo, cucina, corridoio con disimpegno, 3 camere da letto (di cui 2 con balcone in comune prospiciente su Via Amerigo Vespucci), 2 locali bagni, per una superficie totale di mq 147 circa, confinante con:<ul style="list-style-type: none">-- Via Amerigo Vespucci a sud;-- scala del fabbricato e proprietà aliena a nord;-- Piazzetta Orticello a Loreto ad ovest;-- cortile condominiale ad est. Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. MER, fol. 8, p.lla 582, sub. 13 , VIA AMERIGO VESPUCCI Scala A Interno 71 Piano 7, z.c. 13, cat. A/2, cl. 8, vani 8, Superficie Catastale Totale: mq 165, Totale escluse aree scoperte: mq 163, R.C. euro 1.528,71.

DATI RIEPILOGATIVI FINALI

Prezzo base: €. 310.000,00

Offerta minima presentabile: €. 232.500,00

Aumento minimo: €. 6.000,00

• **LOTTO n. 2:**

- **appartamento** posto al **2°** (secondo) piano, contraddistinto dal numero di **interno 21**, avente 2 accessi (uno principale ed uno secondario), composto di soggiorno, cucina, corridoio suddiviso in due disimpegni, 3 (tre) camere da letto (con balcone in comune con il soggiorno e la cucina, prospiciente l'area cortilizia del fabbricato, la Via Vespucci e la Piazzetta Orticello a Loreto), un bagno, per una superficie totale di mq 95 (novanta-cinque) circa, confinante con:

- Via Amerigo Vespucci a sud;
- scala del fabbricato e proprietà aliena a nord;
- Piazzetta Orticello a Loreto ad ovest;
- cortile condominiale ad est.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. MER, fol. 8, p.lla 582, sub. 7**, VIA AMERIGO VESPUCCI Scala A Interno 21 Piano 2, z.c. 13, cat. A/2, cl. 8, vani 6, Superficie Catastale Totale: mq 114, Totale escluse aree scoperte: mq 105, R.C. euro 1.146,53

DATI RIEPILOGATIVI FINALI

Prezzo base: €. 200.000,00

Offerta minima presentabile: €. 150.000,00

Aumento minimo: €. 5.000,00

Napoli, 20 ottobre 2023

Il professionista delegato
avv. Maria Angela Zaccagnino