

La professionista delegata **dott.ssa Gilda Mastroianni**, con studio in Caserta (CE) alla via Pasquale Battistessa n. 19, iscritta nell'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili dell'Ordine di Caserta;

- vista la delega ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c., del G.E. dr.ssa Maria Luisa Buono del 06.03.2025, rettificata in data 13.03.2025 e 14.03.2025;

- letti gli atti del processo esecutivo **n. 55 / 2024** contro:

**[omissis]**, nata a **[omissis]** in data **[omissis]**;

promosso con atto di pignoramento del 16.01.2024, trascritto in data 02.02.2024 ai nn. 2391/2969, creditore pignorante **Iseo Spv Srl**, con sede in Conegliano (TV)

C.F. 05045600268;

**AVVISA CHE IL GIORNO  
24 GIUGNO 2025 alle ore 15:30**

SI PROCEDERÀ ALLA

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICHE  
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)**

degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

**CONDIZIONI DELLA  
VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23:59:59 del giorno 23 GIUGNO 2025.**

**La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio professionale sito in Caserta alla via Pasquale Battistessa, n.19.

**OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia - a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) - e dovrà contenere i requisiti di cui all'art.12 del D.M. n.32/2015 con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nel

campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, di cui alle coordinate bancarie che seguono;
- 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);
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese aggiornato) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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.

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa** aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli avente il seguente **IBAN:**

**I T 2 4 E 0 3 2 6 8 2 2 3 0 0 0 5 2 8 4 9 4 0 0 4 4 3**

**(I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE);**

**Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.** In particolare, l'importo della cauzione dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul rapporto bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; **il bonifico, con causale "Proc. E.I. n. 55/2024 R.G.E., 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 l'udienza di vendita telematica. Con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, 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;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno; in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore

renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita ai soggetti 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 rapporto bancario della procedura, previa indicazione da parte del delegato, all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del rapporto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica 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 va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

-sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

OPPURE

- 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 attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale 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 va inviata all'indirizzo p.e.c. 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 comunica 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 del D.M. n.32 del 2015, che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato [gilda.mastroianni@commercialisticaserta.it](mailto:gilda.mastroianni@commercialisticaserta.it);

- 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 intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale

eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli art. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita e specificatamente: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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 utilizzata per trasmettere l'offerta; nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista, provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico per la cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito .

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

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA**

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

- a) se l'offerta sia 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;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

Si procederà alla **gara tra gli offerenti** che avrà luogo **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

Ogni rilancio non dovrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (euromille/00).

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi 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).

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate salvo la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore. La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

a) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

b) in caso di mancanza di rilanci: 1°) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 2°) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 3°) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) 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 il bene sarà aggiudicato all'offerente salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

#### **SALDO PREZZO E SPESE**

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante deposito al professionista delegato, presso la sede dello studio in Caserta (CE) alla via Pasquale Battistessa, n. 19, di assegni circolari non trasferibili intestati al "Tribunale di Napoli Procedura E.I. 55/2024 R.G.E."

**In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

### **P R E C I S A Z I O N I**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti le cui spese di cancellazione saranno poste **a carico dell'aggiudicatario**.

La liberazione dell'immobile laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri con espressa volontà scritta.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato, che intenda esonerare il custode dalla liberazione dell'immobile - ai sensi dell'art. 560, comma 10 c.p.c.

- al momento del versamento del saldo ed una volta verificato la correttezza dello stesso, dovrà formulare apposita richiesta per iscritto allo stesso.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

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

### **A N T I R I C I C L A G G I O**

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il saldo prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. n. 231 del 21/11/2007; **nel caso in cui la stessa non dovesse pervenire al professionista delegato il Giudice dell'Esecuzione provvederà alla revoca dell'aggiudicazione e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.**

### **A D E M P I M E N T I P U B B L I C I T A R I**

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma** almeno **70 (settanta) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)** almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3. **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" **sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)** almeno **40 (quaranta) giorni** prima della data fissata per la vendita;

4. **Distribuzione di n. 500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno **20 (venti) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte  
Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

#### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dr.ssa Gilda Mastroianni** (tel. 0823/1251137 MAIL: [gildamastroianni@gmail.com](mailto:gildamastroianni@gmail.com)), formulando apposita richiesta di visita.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNICO**

##### **OGGETTO:**

**Piena ed intera proprietà di appartamento**, ubicato in Napoli alla via Porta Posillipo n. 85/B, piano II, posizionato nel corridoio condominiale a destra, composto da tre vani, avente cucina e servizi distaccati, posti a sinistra nel medesimo corridoio raggiungibili attraverso una servitù di passaggio.

##### **CONFINI:**

I confini dell'unità abitativa risultano essere i seguenti: a nord con area esterna di altra u.i.; a sud con via Porta Posillipo; ad est con altra u.i. (stessa p.lla); ad ovest con vano scala e con altra u.i. (stessa p.lla).

##### **DATI CATASTALI:**

In **N.C.E.U.** del Comune censuario di **Napoli (NA)** con i seguenti riferimenti:

- **sez. CHI, foglio 25, p.lla 5, sub 9, z.c. 10, Cat.A4**, classe 4, consistenza 4 veni, rendita € 413,17; via Porta Posillipo n. 85/B piano secondo.

##### **CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che l'edificio in ci è ubicata l'unità immobiliare è stato realizzato in data antecedente al 1940 in quanto sulla planimetria catastale storica reperita è riportata la seguente data di presentazione 29.12.1940; inoltre dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, l'edificio è individuato come unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazioni a blocco; pertanto non è stato edificato in forza di alcuna licenza edilizia e quindi risulta difficile certificare l'esistenza di certificati di agibilità a partire dalla data del 1975 ad oggi; in ordine al condono edilizio, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli, è emerso che non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e succ. mod. ed integr. a nome dell'esecutata e dei precedenti proprietari. Sono state riscontrate alcune difformità tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi: diversa distribuzione interna, si riscontra una modifica dei tramezzi interni; ampliamento, è presente un

soppalco in fase di costruzione, allo stato rustico privo di scala di accesso dotato di porte del tipo a scrigno e ancorato esclusivamente sulle pareti perimetrali; modifica di prospetto, con realizzazione della lavanderia e WC in ampliamento si è modificato il prospetto originario del fabbricato. Le modifiche di distribuzione interna si ritiene che potranno essere regolarizzate tramite istanza di Mancata Cila ex art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; l'ampliamento e la modifica di prospetto sono abusi non sanabili pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale. Il fabbricato ricade in "zona A" - Centro Storico - Unità edilizia di base preottocentesca originario o di ristrutturazione a blocco art. 69 variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale in cui sono consentiti interventi di restauro e valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari (...); il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti (...); la eliminazione delle superfetazioni (...). Non ricade nella perimetrazione delle aree di tutela archeologica, in cui è necessario acquisire il parere della Soprintendenza archeologica; ricade nell'area classificata come area a bassa instabilità, così come risulta dal P.R.G.; rientra nell'area di classificazione sismica - Zona rossa di emergenza per il rischio vulcanico dei Campi Flegrei; non risulta presente l'A.P.E. attestato di prestazione energetica; non vi sono usi civici.

#### **SERVITÙ E PERTINENZE:**

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il compendio è libero da persone.

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:**

**Euro 141.630,00**

#### **OFFERTA MINIMA:**

**Euro 106.222,50**

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nelle relazioni di stima dell'esperto stimatore in atti, alle quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica dello stesso.

#### **PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato entro un massimo di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti:

- a) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 c.c.;**
- b) per i creditori ipotecari copia della nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito nonché in caso di mutuo rateale il piano di ammortamento sviluppato;**

**c) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario);**

**d) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di distribuzione delle somme e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.**

Caserta, 07 aprile 2025

La Professionista delegata  
- dr.ssa gilda mastroianni -  
(firmato digitalmente)

