

TRIBUNALE di NAPOLI
V Sezione Civile
Esecuzione Immobiliari

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Gabriele Montefusco

Procedimento N. 579/2022 R.G.E.
Napolitano Raffaele contro Cocozza Marcella

Resoconto al 07.10.2024

Attività di Delega ex art. 591 bis C.p.c.
- Risultanze-

Il dott. Giovanni Casillo, custode e professionista delegato nel procedimento emarginato in epigrafe *incardinato* da "Napolitano Raffaele contro Cocozza Marcella", in ossequio delle disposizioni cui all'art. 560 C.p.c. riferisce, quanto segue:

- Con ordinanza del 21 giugno 2023 era delegato al compimento delle attività di vendita *ex art. 591 bis C.p.c.*, preso atto delle disposizioni cui all'ordinanza, predisponendo tutti gli atti prodromici per la pubblicità legale ex art. 490 C.p.c., gli esperimenti di vendita (1° e 2°) *venivano propagandati per essere svolti in modalità telematica, a gestione della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa, il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it*

Le operazioni di vendita *ex art. 591 bis C.p.c.*, relative al 2° esperimento, sono state divulgate *ex art. 490 C.p.c.* in data 22.04.2024, propagandate in linea con il modello di delega *ex Legge 132/2015*, l'informativa pubblicitaria in linea con le disposizioni cui al codice di rito riferiva -vendita senza incanto **diritto pieno e intera proprietà** unità immobiliari a uso residenziale, situate in Napoli Via Henri Matisse (*ex Via Mastellone*) segnatamente trattasi di alloggi, depositi, capannoni oltre a due baracche, posti a quote diverse, *identificati in Catasto fabbricati/ Catasto terreni al foglio 8, p.lla663, sub 2, 3, 4 e 5, occupati in parte sine titulo, la superficie commerciale utile dell'intero lotto mq. 693,00* -, giusta relazione peritale dell'esperto stimatore in atti, in dettaglio:

- **Lotto Unico diritto pieno ed intera proprietà** unità immobiliari a uso residenziale, situate in Napoli Via Henri Matisse (*ex Via Mastellone*) segnatamente trattasi di alloggi, depositi, capannoni oltre a due baracche, posti a quote diverse, *identificati in Catasto fabbricati/Catasto terreni al foglio 8, p.lla663, sub 2, 3, 4 e 5, occupate in parte sine titulo, la superficie commerciale utile dell'intero lotto mq. 693,00. Trattasi di consistenza immobiliare interamente abusiva e non vi è possibilità di sanatoria.*
- **Prezzo a base d'asta ribassato (1° ribasso)**, corrispondente al valore d'uso, *fissato in euro 277.166,00 (dicesi duecento settantasettemilacentosedici/00 - Cfr. Relazione peritale in atti pag. 46 e seg. -) Offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) fissata in euro 207.837,00 (dicesi duecentosettemila ottocentotrentasette/00).*



In conformità delle prescrizioni cui all'ordinanza di vendita, la pubblicità legale è stata propagandata sui *siti web* www.astegiudiziarie.it; www.asteannunci.it e www.astelegale.net e sul Portale delle vendite Pubbliche. La pubblicazione – tramite sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa - è stata diffusa anche sui siti internet casa.it, idealista.it e bakeca.it in data 07.05.2024 Astalegale.net, sul sito *Aste Giudiziarie* in data 07.05.2024, sul PVP in data 22.04.2025, con fissazione della data di vendita senza incanto, per il **giorno 30/07/2024 ore 16.00**. L'asta è stata propagandata per essere svolta **sul portale** del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, **la tentata vendita 2° esperimento, è andata deserta.**

La scarsa appetibilità di mercato registrata, probabilmente, risiede oltre che nella stagnazione del mercato immobiliare anche nella descrizione del cespite pignorato. Trattasi di *compendio immobiliare, interamente abusivo senza possibilità di sanatoria*, ubicato in zona della città con scarsissimo valore d'interesse; lo stato generale dei luoghi, per i terzi in genere è suscettibile di rendere una redditività, in assoluto, poco significativa.

Tuttavia, rileva che gli occupanti, congiunti dell'esecutata, ovvero Treglia Assunta, nata a Napoli in data 27.06.1950, in uno al sig. Ciro Coccozza nato a Napoli in data 06.11.1984, rispettivamente madre e germano della sig.ra Coccozza Marcella, detengono sine titulo l'unità immobiliare al piano terra, distinta in catasto fabbricati al foglio 8, particella 663, sub 3 di 4 vani. L'altra unità immobiliare al piano terra censita in catasto al foglio 8, particella 663, catg. C/2 sub 2, è invece occupata, dalla sig.ra Coccozza Maria Luisa anch'ella germana dell'esecutata. I congiunti, della sig.ra Coccozza Marcella (*esecutata*), in esecuzione dell'ordine di liberazione reso dalla S.V. Ill.ma in data 08.03.2024, diffidati per il rilascio forzoso, con assistenza di personale di PP.GG. del locale Commissariato di P.S., hanno richiesto, autorizzati dal creditore procedente, di postergare il rilascio entro la fine di ottobre 2024, evitando di fatto l'accesso forzoso (*Cfr. Pec avv. Passante, procuratore costituito in atti per gli occupanti*). Nel contempo previo parere favorevole del creditore pignorante, l'ausiliario *come ut supra*, tenuto conto delle disposizioni cui all'ordinanza di vendita, previo costituzione di nuovo fondo spese, procederà con nuovo esperimento di vendita, a prezzo ribassato come per legge.

Tanto si relaziona alla S.V. Ill.ma, per tutte le determinazioni di Sua competenza specie in ordine alla costituzione di nuovo fondo spese per la reiterazione della vendita coattiva.

Con osservanza,

Casoria li 07 ottobre 2024

In fede
dott. Giovanni Casillo

Si producono i seguenti allegati:

- *Copia Certificati di pubblicazione*
- *Copia contributo pubblicazione PVP*
- *Copia comunicazioni Pec*

