

AVVISO DI VENDITA

- Il sottoscritto Avv. Massimiliano Antonio Romano, con studio in Napoli al Vico 2 San Nicola alla Dogana n 15;
- delegata con ordinanza dell'8 settembre 2025 dal G.E. dottor Guglielmo Manera, della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle operazioni di vendita senza incanto del bene ricaduto nella procedura esecutiva n. 14 R.G.E. dell'anno 2010, promossa dalla “**Dovalue S.p.A.**” quale mandataria di “**Prisma SPV S.r.l.**”, già Unicredit Credit Management Bank S.p.A. già Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A.

Annuncia al pubblico

- che entro le ore quattordici del giorno quindici (15) dicembre 2026 potranno essere trasmesse offerte di acquisto per la **vendita senza incanto con modalità telematiche - con eventuale gara in modalità asincrona**, dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato in Napoli, alla via Chiesa di Polvica n. 16, al piano primo, in calce meglio descritto;
- che il giorno successivo **sedici (16) dicembre 2026 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Napoli al Vico 2 San Nicola alla Dogana n. 15, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara asincrona con modalità telematiche appresso indicate.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- Gli interessati che presentano offerta di acquisto, hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;
- gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

- Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la "**SOCIETA' ASTALEGALE.net S.p.A.**";
- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it;
- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato Avv. Massimiliano Antonio Romano.
- La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

OFFERTE

- le offerte di acquisto, potranno essere formulate 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 dovrà 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;**
- che all'offerta siano **allegati**:
 - a)** la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita "ASTA LEGALE", aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672 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;

- che per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, **l'offerta**:

a) sia **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

b) sia **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli articoli 12, comma 4 e articolo 13, D.M. numero 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 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 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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia 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);

- 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, comma 1, D.M. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: massimilianoantonioromano@avvocatinapoli.legalmail.it;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'articolo 15, comma 1, D.M. numero 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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.

CAUZIONE

- La cauzione, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita "ASTA LEGALE" aperto presso "Banca Sella" e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN IT 29 C 03268 22300 052136399672;

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 14/2010 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 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 con il Tribunale di Napoli;

- che, 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;

- che 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.

ESAME DELLE OFFERTE

- L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato;

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

- che 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;

- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore

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. Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito Internet sopra indicato;
- che, in ogni caso, 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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile:

a) 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;

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

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c..
- Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.
- Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate);

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

- il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, 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;

c) il professionista procederà infine come segue:

- 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, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali;

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 ad euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)**;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11:00 del 18 dicembre 2026

(coincidente con il 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 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 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);

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista 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;

- Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).
- Le comunicazioni ai partecipanti saranno effettuate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE

AGGIUDICAZIONE

- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 a.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

- Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- 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.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

- Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

- Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Napoli Proc. N. 14/2010 R.G.E. conto procedura" acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A., sede di Napoli, il cui IBAN verrà comunicato successivamente all'aggiudicazione;

(con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- oppure:

ii) tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Tribunale di Napoli Proc. N. 14/2010 R.G.E."

- 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) il professionista provvederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con **cauzione pari 20% (venti per cento) del prezzo offerto** trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le

modalità sopra indicate;

2) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% (ottanta per cento) del prezzo con valuta dalla 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.

SALDO SPESE

- L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% -venti per cento- del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);
- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

- Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 secondo comma c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di 1/4 (un quarto) fino ad un **massimo di tre ribassi**.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

- piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato in Napoli, alla via Chiesa di Polvica n. 16, al piano primo, con accesso dalla prima porta posta sul ballatoio esterno dislocato su lato sud del corpo di fabbrica, ballatoio accessibile da una rampa posta all'interno della corte. La predetta unità si articola su due livelli collegati da una scala interna a chiocciola, il primo livello si compone di un unico ambiente con angolo cottura, il secondo livello (soppalco) da camera da letto,

bagno e ripostiglio. La superficie calpestabile si estende per mq. 38.98 al primo livello e per metri 38,16 al secondo livello (soppalco), la superficie catastale è di mq. 101;

- confinante a nord con via Chiesa di Polvica, ad est con unità immobiliare accessibile dalla seconda porta salendo le scale dal ballatoio ed a sud con ballatoio esterno di accesso;

- Detta unità è riportata nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione CHA foglio 2 particella 321 subalterno 19, via Chiesa di Polvica n. 16 piano 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 101, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 101, rendita catastale euro 135,57.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: 50.000,00

OFFERTA MINIMA: 37.500,00

OFFERTA MINIMA DI RILANCIO IN CASO DI GARA: 2.000,00

- La vendita avrà luogo 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che laddove esistenti al momento della vendita, le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

- 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.

- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

- per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

SITUAZIONE URBANISTICA

- il C.T.U., nella perizia di stima, ha dichiarato:

- che il fabbricato nel quale si trova l'immobile oggetto della procedura ricade nelle aree di seguito indicate: Programma di Recupero Urbano del Centro Storico (ambito Chiaiano); dati zonizzazione

urbanistica - art 26 variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale, sottozona A – insediamenti di interesse storico; classificazione tipologica centro storico - art. 79 e 69 unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco; dati zonizzazione acustica zona III – area di tipo misto, con media densità di popolazione, interessata da traffico veicolare lento o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali; dati vincoli geomorfologici – Cdu area a bassa instabilità; Vincolo Aeroporto legge 58-1963 superficie conica pendenza 1:20;

- il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della vendita rientra in una unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco ed a quell'epoca non occorre alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della vendita è di epoca anteriore al 1935;

- la volumetria dell'unità al piano primo (oggetto della vendita), al di là di una modifica di sagoma (presumibile errata rappresentazione grafica ab origine), della realizzazione di un soppalco interno abusivo (**per il quale è stata emessa disposizione dirigenziale di ripristino da parte del servizio antiabusivismo del Comune di Napoli n. 169/A del 28/04/2015**) e di variazioni di prospetto, può considerarsi sostanzialmente legittima;

- la realizzazione del soppalco all'interno dell'immobile o secondo livello non può essere oggetto di sanatoria edilizia, in quanto le altezze interne non soddisfano i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione, stabiliti dalla normativa vigente. **Pertanto non potrà essere sanato ed è già stato sanzionato ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001 ed il futuro acquirente/aggiudicatario è obbligato a rimuovere le opere abusive sanzionate (eliminazione soppalco) ed a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi,**

- la variazione prospettica consistente in inserimenti di vani finestra si configura come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non è sanata e non è compatibile con gli strumenti urbanistici, in quanto la normativa di zona non consente tale tipologia di intervento per cui non è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art 36 e 37

del DPR 380/2001, giusta l'art. 46 comma 5[^] del D.P.R. 380/2001, ne è condonabile ai sensi dell'art. 40 comma 6[^] della legge 47/85 e dell'art 32 D.L. 269/2003, conv con modifiche in L. 326/2003, poiché la ragione del credito è successiva all'ultima legge sul condono.

Si precisa che risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Napoli 1 il 28 gennaio 2011 ai nn. 2538/1815 un provvedimento di acquisizione a favore del Comune di Napoli **relativo al piano secondo dello stesso fabbricato e contro lo stesso debitore esecutato, non oggetto della presente vendita**, indicato con il precedente dato catastale Sezione CHA foglio 2 particella 321 subalterno 14, che in seguito al frazionamento ha originato i neo subalterni 19 (libero ed in vendita) ed il subalterno 20 non oggetto di vendita.

- Si avverte l'aggiudicatario:

- che dalla consulenza tecnica d'ufficio si evince che gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto non sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, e, pertanto non se ne può garantire tale conformità;

- che l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, non verrà consegnato all'aggiudicatario il quale se ne assumerà l'onere relativo;

- che l'unità immobiliare risulta libera.

- Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, presso lo studio del professionista delegato alla vendita Avvocato Massimiliano Antonio Romano, in Napoli al Vico 2 San Nicola alla Dogana n. 15. Telefono 081/5514034 - 331/7099593, sul Portale delle vendite pubbliche, www.spazioaste.it, sui siti web: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it; www.astalegale.net, e sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it.

Napoli, 2 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Massimiliano Antonio Romano

