NOTAIO ANDREA VALENTE
Via dei Mille n. 49 – 80121 Napoli
Tel. 081403504 - 081410216
PEC: andrea.valente@pec.notariato.it – MAIL: deleghe@notaioandreavalente.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
GE Dott. Guglielmo MANERA
Procedura esecutiva n. 265/23 RGE

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Notaio Andrea Valente,** CF VLNNDR65L12F839A, PEC andrea.valente@pec.notariato.it, con ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, delegato alle operazioni vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

RENDE NOTO

che il giorno **20 (venti) gennaio 2027 (duemilaventisette) alle ore 15:00** presso il suo ufficio secondario si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE** – CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

COMPENDIO IMMOBILIARE

come da Ordinanza di delega e da Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal nominato esperto Arch. Vittorio MERITO, depositata in atti e alla quale si rinvia per ogni più completa descrizione (di seguito denominata CTU), consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it, nonché sui siti www.asteannunci.it e www.astalegale.net,

LOTTO UNO

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 23 e sub 3;

BENE 1 – Appartamento – Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 1 - interno 1A, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 23, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 98 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 681,72, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano 1 - interno 1A.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano primo.

Il bene risulta fuso, per mezzo dell'apertura di una porta interna posta a sud dello stesso, con il cespite censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 24 (facente parte del Lotto 2 del presente pignoramento).

L'immobile, nello stato di fatto adibito ad ufficio, è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc, corridoio e n. 1 balcone.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive ad eccezione dell'ambiente 2 che presenta segni di infiltrazione provenienti dal terrazzo del piano superiore.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 93 mq., mentre la superficie netta è di circa 79 mq, il balcone misura circa 35 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Confini: il suddetto bene confina a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 24, a sud con cassa scale e a ovest, in proiezione, con Via Diomede Carafa, salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che: "*lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di: 1. fusione, per mezzo dell'apertura di una porta, con il bene staggito identificato al sub 24. La predetta difformità dovrà essere ripristinata. Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite*";

Stato di possesso: Il bene de quo risulta occupato in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 e non opponibile alla procedura.

BENE 2 – Box - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2C, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 3, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, sup. cat. 44 mq, rendita € 107,42, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2C.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con i beni censiti al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.lla 731, subb 4-5-6 (facenti parte del presente pignoramento).

Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 42 mq, mentre la superficie netta è di circa 36 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Confini: il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 4, a ovest con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 2, salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che: "*lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di: 1. fusione con i beni subb 4-5-6 (facenti parte del presente pignoramento). La predetta difformità dovrà essere ripristinata. Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite*";

Stato di possesso: Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della parte esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prezzo base: Euro 277.500,00
(duecentosettantasettemilacinquecento virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 208.125,00
(duecentoottomilacentoventicinque virgola zero zero)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO TRE

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 25 e sub 5;

BENE 1 – Appartamento - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 1 - interno 1C, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 25, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 58 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 371,85, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano 1 - interno 1C.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la seconda a destra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano primo.

L'immobile è composto da: cucina/soggiorno, n. 1 ambiente, n. 1 wc, e n. 2 balconi.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 54 mq., mentre la superficie netta è di circa 47 mq, i balconi misurano circa 14 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Confini: Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 26, a ovest con cassa scale e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 24 salvo altri;

Stato dei luoghi: Il CTU rileva che lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale;

Stato di possesso: Il bene de quo risulta occupato in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 e non opponibile alla procedura;

BENE 2 – Box - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2E, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 5, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, sup. cat. 35 mq, rendita € 83,25, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2E.

Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 6, a ovest con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36, a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 4 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con i beni censiti al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.lla 731, subb 3-4-6 (facenti parte del presente pignoramento).

Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 36 mq, mentre la superficie netta è di circa 32 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Confini: Il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 6, a ovest con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36, a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 4 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: il CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di: 1. fusione con i beni subb 3-5-6 (facenti parte del presente pignoramento). La predetta difformità dovrà essere ripristinata. Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite*";

Stato di possesso: Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della parte esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 168.750,00
(centossessantottomilasettecentocinquanta virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 126.562,50
(centoventiseimilacinquecentosessantadue virgola cinquanta)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO QUATTRO

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 26 e sub 6;

BENE 1 – Appartamento - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 1 - interno 1D, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 26, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 84 mq, escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 681,72, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano 1 - interno 1D.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a destra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano primo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc, disimpegno e n. 1 balcone.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni e le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres.

Il bene è dotato di impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 74 mq., mentre la superficie netta è di circa 64 mq, il balcone misura circa 35 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Confini: Il suddetto bene confina a ovest, in proiezione, con Via Diomede Carafa, a nord con cassa scale e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 25 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: Il CTU rileva che lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale.

Stato di possesso: Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della parte esecutata.

BENE 2 – Box - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2F, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 6, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, sup. cat. 38 mq, rendita € 83,25, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2F.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con i beni censiti al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.lla 731, subb 3-4-5 (facenti parte del presente pignoramento).

Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 40 mq, mentre la superficie netta è di circa 33 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Confini: Il suddetto bene confina a sud con terrapieno, a ovest con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 5 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: il CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di: 1. fusione con i beni subb 3-5-6 (facenti parte del presente pignoramento). La predetta difformità dovrà essere ripristinata. Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite*";

Stato di possesso: Il bene de quo risulta libero e nella disponibilità della parte esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 233.250,00
(duecentotrentatremiladuecentocinquanta virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 174.937,50
(centosettantaquattromilanovecentotrentasettevirgola cinquanta)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rilancio minimo in caso di gara Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO CINQUE

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 27 e sub 12;

BENE 1 – Appartamento – Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 2 - interno 2A, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 27, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 110 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 681,72, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano 2 - interno 2A.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano secondo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc, n. 1 balcone e terrazzo.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive ad eccezione del soggiorno e della cucina che presentano segni di infiltrazione provenienti dal piano superiore.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, il balcone e il terrazzo è privo di pavimenti; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 90 mq., mentre la superficie netta è di circa 75 mq, il balcone misura circa 30 mq, il terrazzo circa 124 mq. L'altezza interna è pari a 2,78 m.

Confini: il suddetto bene confina a sud e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 28 e a nord, in proiezione, con Via Diomede Carafa salvo altri;

Lo sato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di: 1. apertura di un varco, sul lato sud-ovest del terrazzo, di collegamento con il balcone del bene individuato nel NCEU alla sez. CHI foglio 21 part. 731 sub 28. La predetta difformità dovrà essere ripristinata. Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta occupato in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 non opponibile alla procedura;

BENE 2 – Box - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2N, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 12, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, sup. cat. 25 mq, rendita € 38,22, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2N.

Il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 11, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con terrapieno salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e la porta di accesso è in acciaio di tipo basculante.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 28 mq, mentre la superficie netta è di circa 22 mq. L'altezza interna varia da H. 2,37 m. ad H. 2,40 m..

Confini: il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 11, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con terrapieno salvo altri;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato dei luoghi: il CTU rileva che "*stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della parte esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 340.875,00
(trecentoquarantamilaottocentosettantacinque virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 255.656,25
(duecentocinquantacinquemilaseicentocinquantasei virgola venticinque)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO SEI

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 28 e sub 11;

BENE 1 – Appartamento - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 2 - interno 2B, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 28, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 58 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 371,85, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano 2 - interno 2B.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la seconda a sinistra per chi sale le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scale condominiali, sul pianerottolo del piano secondo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 1 ambiente, n. 1 wc e n. 2 balconi.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 55 mq., mentre la superficie netta è di circa 47 mq, i balconi misurano circa 14 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Confini: il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 29, a ovest con cassa scale e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 27 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di: 1. apertura di un varco, sul balcone a est, di collegamento con il terrazzo del bene individuato nel NCEU alla sez. CHI foglio 21 part. 731 sub 27. La predetta difformità dovrà essere ripristinata. Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di Euro 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

BENE 2 – Box - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2M, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 11, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, sup. cat. 19 mq, rendita € 26,75, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2M.

Il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 10, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 12 salvo altri.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. È presente l'impianto elettrico e la porta di accesso è di tipo basculante in acciaio.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 20 mq, mentre la superficie netta è di circa 17 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Confini: il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 10, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 12 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta occupato in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 e non opponibile alla procedura;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 162.750,00
(centosessantaduemilasettecentocinquanta virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 122.062,50
(centoventiduemilazerosessantadue virgola cinquanta)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 4.000,00 (quanttromila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO SETTE

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 29 e sub 10;

BENE 1 – Appartamento - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 2 - interno 2C, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 29, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. 84 mq, escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 619,75, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano 2 - interno 2C.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a destra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano secondo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc, disimpegno e n. 1 balcone.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 74 mq., mentre la superficie netta è di circa 64 mq, il balcone misura circa 35 mq. L'altezza interna è pari a 2,78 m.

Confini: il suddetto bene confina a ovest, in proiezione, con Via Diomede Carafa, a nord con cassa scale e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CHI fg. 21 p.lla 731 sub 28 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

BENE 2 – Box - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2L, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 10, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, sup. cat. 19 mq, rendita € 26,75, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2L.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. È presente l'impianto elettrico.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 20 mq, mentre la superficie netta è di circa 17 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Confini: il suddetto bene confina a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 9, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 11 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta occupato in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 e non opponibile alla procedura;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 224.625,00
(duecentoventiquattromilaseicentoventicinque virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 168.468,75
(centosessantottomilaquattrocentosessantotto virgola settantacinque)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO OTTO

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 30, sub 9, sub 33 e sub 34;

BENE 1 – Appartamento - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 3 - interno 3A, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 30, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 101 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 681,72, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano 3 - interno 3A.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano terzo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc e n. 1 balcone.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive e, in alcuni ambienti, sono presenti macchie di passate infiltrazioni.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 89 mq., mentre la superficie netta è di circa 76 mq, il balcone misura circa 70 mq. L'altezza interna è pari a 2,78 m.

Confini: il suddetto bene confina a sud e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 31 e a nord, in proiezione, con Via Diomede Carafa salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

BENE 2 – Box - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2I, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 9, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, sup. cat. 20 mq, rendita € 26,75, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2I.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. È presente l'impianto elettrico.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 21 mq, mentre la superficie netta è di circa 18 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Confini: il suddetto bene confina a nord con cassa scale, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 10 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE 3 - Locali deposito - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 4 - interno LT, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 33, zona cens. 10A, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, sup. cat. 66 mq, rendita € 103,96, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano 4 - interno LT.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, di fronte per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano quarto.

Il bene de quo occupa l'intero piano quarto ed è composto da: n. 1 locale tecnico, n. 1 ripostiglio e terrazzo.

Il cespite risulta allo stato grezzo privo di pavimenti.

La porta di ingresso è di tipo blindata.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 35 mq., mentre la superficie netta è di circa 28 mq, il terrazzo misura circa 305 mq. L'altezza interna è pari a 2,45 m.

Confini: il suddetto bene confina a ovest e a nord, in proiezione, con Via Diomede Carafa e a est, in proiezione, con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 27 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

BENE 4 - Lastrico solare - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 5, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 34, categoria F/5, consistenza 60 mq, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano 5.

L'immobile è composto da: lastrico solare.

L'esperto evidenzia che, sul bene de quo, sono posizionate le macchine degli impianti centralizzati a servizio dei cespiti dell'intero edificio.

La superficie totale lorda del bene è di circa 155 mq.

Confini: il suddetto bene confina a ovest, in proiezione, con Via Diomede Carafa, a nord e a sud, in proiezione, con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 33 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 338.100,00
(trecentotrentottomilacento virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 253.575,00
(duecentocinquantatremilacinquecentosettantacinque virgola zero zero)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO DIECI

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 32 e sub 7;

BENE 1 – Appartamento - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano 3 - interno 3C, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 32, zona cens. 10A, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. 84 mq, escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 619,75, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano 3 - interno 3C.

Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, la prima a destra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del piano terzo.

L'immobile è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 ambienti, n. 2 wc e n. 1 balcone.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 74 mq., mentre la superficie netta è di circa 65 mq, il balcone misura circa 35 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Confini: il suddetto bene confina a ovest, in proiezione, con Via Diomede Carafa, a nord con cassa scale e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 31 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: il bene *de quo* risulta libero e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità della società esecutata;

BENE 2 – Posto auto coperto - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

S2 - interno 2G, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 7, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, sup. cat. 16 mq, rendita € 24,84, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2G.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad est dello stesso.

Il bene de quo è composto da uno stallo auto coperto.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 16 mq, mentre la superficie netta è di circa 13 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Confini: il suddetto bene confina a nord con terrapieno, a est con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 8 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: il bene *de quo* risulta libero e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità della società esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 228.000,00
(duecentoventottomila virgola zero zero)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Offerta minima: Euro 171.000,00
(centosettantunomila virgola zero zero)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO UNDICI

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 41 e sub 14 e sub 1;

BENE 1 – Ufficio - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano T - interno A, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 41, zona cens. 10A, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, sup. cat. 51 mq, rendita € 1.278,23, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno A.

Al cespite staggito si accede dalla porta, con ingresso dal BCNC sub 42, ubicata a nord del bene de quo.

L'immobile è composto da: ingresso, n. 2 ambienti, n. 1 wc, disimpegno e n. 1 balcone.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre, i pavimenti dei balconi, sono del tipo flottante/galleggiante per esterni; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione dei w.c. rivestite con piastrelle di gres; vi è impianto di irrigazione delle fioriere, impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 50 mq., mentre la superficie netta è di circa 41 mq, il balcone misura circa 18 mq. L'altezza interna è pari a 2,70 m.

Confini: il suddetto bene confina a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 40, a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 20 e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 39 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di: 1. frazionamento; 2. cambio di destinazione d'uso; 3. diversa distribuzione interna. Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 11%) x 2 = € 2.200,00 Oneri Tecnici € 1.500,00; I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

BENE 2 – Laboratorio - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S1 - interno ABC, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.
La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 14, zona cens. 10A, categoria C/3, classe 1, consistenza 240 mq, sup. cat. 286 mq, rendita € 1.512,18, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S1 - interno ABC.

Al bene staggito si accede dalle porte ubicate, a est della cassa scale che collega i piani dell'edificio, sul pianerottolo del piano S1 e, dal lato est del bene de quo, dalla rampa di accesso carrabile censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 nonché, dal lato sud, per mezzo della rampa scale di collegamento tra il piano T e il piano S1.

Il bene de quo è composto da: n. 5 ambienti, ripostiglio, disimpegno, antibagno e n. 4 w.c.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 290 mq, mentre la superficie netta è di circa 252 mq. L'altezza interna varia tra 3,30 m. e 2,22 m.

Confini: il suddetto bene confina a est con rampa di accesso censita al NCEU del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36, a sud con BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 17 e a ovest con cassa scale salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di: 1. diversa distribuzione interna; 2. apertura vano di accesso pedonale, lato est, su rampa carrabile censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 3. apertura vano di accesso alla scala condominiale censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 16. La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00. Le predette difformità, di cui ai punti 2 e 3, dovranno essere ripristinate e dovrà essere altresì ripristinato l'accesso interno alla zona ripostiglio. Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.000,00. I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta occupato in virtù di contratto di comodato d'uso stipulato in data 24.04.2023 e non opponibile alla procedura;

BENE 3 – Box - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2A, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 1, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 53,71, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2A.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con il bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 2.

Il bene de quo è composto da: n. 2 ambienti.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 23 mq, mentre la superficie netta è di circa 20 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Confini: il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 2, a ovest e a nord con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: 460.875,00
(quattrocentosessantamilaottocentosettantacinque virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 345.656,25
(trecentoquarantacinquemilaseicentocinquantasei virgola venticinque)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO DODICI

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 40 e sub 2;

BENE 1 – Ufficio - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24 (catastalmente n° 24-C) - piano T - interno B, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 40, zona cens. 10A, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, sup.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cat. 48 mq, rendita € 1.065,19, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno B.

Al cespite staggito si accede dalla porta, con ingresso dal BCNC sub 42, ubicata a est del bene de quo.

L'immobile è composto da: ingresso, n. 2 ambienti, n. 1 wc, disimpegno.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

La porta di ingresso è di tipo blindata; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema a tre camere e doppio vetro; i pavimenti interni sono in gres porcellanato; le pareti sono tinteggiate con idropittura traspirante ad eccezione del w.c. rivestite con piastrelle di gres; impianto di sicurezza e sistema di domotica per la gestione degli impianti.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, a gestione autonoma, è realizzato con sistema VFR (Variable Refrigerant Flow).

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con l'ausilio di impianto solare termico; l'impianto TV è di tipo satellitare e terrestre centralizzato.

L'esperto evidenzia che le macchine, a servizio degli impianti centralizzati, sono poste sul lastrico di copertura, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 34, oggetto del pignoramento de quo ma non facente parte del presente lotto.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 48 mq., mentre la superficie netta è di circa 40 mq. L'altezza interna è pari a 2,75 m.

Confini: il suddetto bene confina a nord con cassa scale, a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 41 e a sud con rampa di accesso carrabile salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di: 1. frazionamento; 2. cambio di destinazione d'uso "da residenziale a Ufficio"; 3. diversa distribuzione interna. Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 11%) x 2 = € 2.200,00 Oneri Tecnici € 1.500,00 I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

BENE 2 – Box - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 22 (catastalmente n° 24-C) - piano S2 - interno 2B, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 2, zona cens. 10A, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, sup. cat. 20 mq, rendita € 48,34, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano S2 - interno 2B.

Al bene de quo si accede dall'area comune di manovra posta ad ovest dello stesso.

Il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta fuso con il bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez CHI, fg. 21, p.lla 731, sub 1.

Il bene de quo è composto da: n. 1 ambiente.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 20 mq, mentre la superficie netta è di circa 17 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

Confini: il suddetto bene confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 3, a ovest con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 36 e a nord con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 1 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi, è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di: 1. fusione con il bene sub 1. La predetta difformità dovrà essere ripristinata. Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;
- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 95.250,00
(novantacinquemiladuecentocinquanta virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 71.437,50
(settantunomilaquattrocentotrentasette virgola cinquanta)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO TREDICI

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 18;

Locale commerciale - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24-C - piano T - interno E, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 18, zona cens. 10A, categoria C/1, classe 8, consistenza 55 mq, sup. cat. 56 mq, rendita € 991,34, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno E.

Al cespite staggito si accede dalla porta, posta a nord dello stesso, con ingresso dal portico su Via a Diomede Carafa censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 22.

L'immobile è composto da: n. 1 ambiente, antibagno e n. 1 wc.

Il bene risulta allo stato grezzo.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 58 mq., mentre la superficie netta è di circa 51 mq. L'altezza interna è pari a 3,50 m.

Confini: il suddetto bene confina a sud con BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 39, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 19 e a nord con portico BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 22 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero nella disponibilità della società esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 97.500,00
(novantasettemilacinquecento virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 73.125,00
(settantatremilacentoventicinque virgola zero zero)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO QUATTRODICI

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 19;

Locale commerciale - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24-B (catastalmente 24-C) - piano T - interno D, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 19, zona cens. 10A, categoria C/1, classe 8, consistenza 45 mq, sup. cat. 47 mq, rendita € 811,10, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno D.

Al cespite staggito si accede dalla porta, posta a nord dello stesso, con ingresso dal portico su Via a Diomede Carafa censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 22.

L'immobile è composto da: n. 1 ambiente, antibagno e n. 1 wc.

Il bene risulta allo stato grezzo.

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 44 mq., mentre la superficie netta è di circa 40 mq. L'altezza interna è pari a 3,50 m.

Confini: il suddetto bene confina a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 20, a nord con portico BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 22 e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 18 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e nella disponibilità della società esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".*

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 73.875,00
(settantatremilaottocentosettantacinque virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 55.406,25
(cinquantacinquemilaquattrocentosei virgola venticinque)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO QUINDICI

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli, identificato in C.F. al foglio 21, p.lla 731, sub 20;

Locale commerciale - Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel quartiere di Bagnoli, alla Via Diomede Carafa n. 24-A (catastalmente 24-C) - piano T - interno C, in una zona centrale vicina ai principali servizi ed infrastrutture del detto quartiere.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 5 piani fuori terra e due interrati.

L'accesso agli immobili della detta palazzina, ad esclusione dei locali commerciali con accesso diretto dalla strada, è garantito dalla cassa scale con ascensore con ingresso da Via Diomede Carafa n. 24 e dalla rampa carrabile, a servizio dei piani interrati, con accesso da Via Diomede Carafa n. 22.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi a spessore e con rifiniture e materiali superiori agli standard degli edifici circostanti.

La facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 21, particella 731, sub 20, zona cens. 10A, categoria C/1, classe 8, consistenza 38 mq, sup. cat. 47 mq, rendita € 684,93, Via Diomede Carafa n° 24-C - piano T - interno C.

Al cespite staggito si accede dalla porta, posta a nord dello stesso, con ingresso dal portico su Via Diomede Carafa censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 22.

L'immobile è composto da: ingresso, n. 1 ambiente e n. 1 wc.

Il bene risulta allo stato grezzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie totale lorda del bene, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 46 mq., mentre la superficie netta è di circa 42 mq. L'altezza interna è pari a 3,50 m.

Confini: il suddetto bene confina a ovest con androne condominiale BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 35, a nord con portico BCNC censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 22 e a est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI fg. 21 p.lla 731 sub 19 salvo altri;

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale*";

Stato di possesso: Il bene *de quo* risulta libero e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità della società esecutata;

****

Certificazione Energetica: Il compendio immobiliare oggetto del lotto immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Oneri Condominiali: il CTU riferisce che non risulta costituita amministrazione condominiale;

Vincoli: il CTU rappresenta: - la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali ad eccezione di: - TRASCRIZIONE del 04.10.2007 - Registro Particolare 18492 Registro Generale 38936 Notaio Vincenzo PULCINI Repertorio 45391/9599 del 20.09.2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del COMUNE DI NAPOLI - e contro XXXXXXXXXXX; L'esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di uso pubblico del portico posto a nord dell'edificio; - la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; - la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - la sussistenza del vincolo archeologico; - la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; - la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici;

Regolarità urbanistica e edilizia: la CTU rileva che dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante per la zona occidentale al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

- in zona "nB - agglomerati urbani di recente formazione", art. 8 delle Norme di attuazione;

- "ambito 5 - Bagnoli" nella classificazione degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il CTU relaziona che i cespiti *de quibus* sono stati costruiti in virtù di Permesso di Costruire n. 35 del 21.01.2005 (Pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004).

Per i cespiti in oggetto, successivamente al rilascio del predetto titolo, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Variante n. 457 del 15.10.2007; - Variante n. 432 del 05.08.2008; - Variante n. 307 del 23.06.2009; - Variante n. 185 del 03.05.2010; - Variante n. 180 del 18.04.2011; - Certificato di agibilità n. 265/12, pratica di agibilità n. 13/12.

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 09.01.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/23186), ha comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che, da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che la pratica edilizia n. 489/04 riguarda immobile di Via Diomede Carafa n. 24-c e che è stata rilasciata la*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

licenza edilizia n. 457/2007. Pertanto, pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame".

Il Comune di Napoli, Ufficio Area Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia, il 15.02.2024 a mezzo pec (protocollo PG/2024/148076), ha successivamente comunicato quanto segue: "Con *riferimento alla Sua richiesta PG/2024/123063 del 07.02.02024, si conferma che per l'immobile in esame è stato rilasciato permesso di costruire n. 35 del 21.01.2005 di cui alla pratica edilizia n. 489 del 02.10.2004 e varianti n. 432/08, n. 307/09, n. 185/2010, n. 180/11, nonché certificato di agibilità con disposizione dirigenziale n. 265/12 di cui alla pratica di agibilità n. 13/12, ma tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio".*

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di Trasformazione di Società a firma del Notaio Stefania MOSCA, del 06.10.2017, rep. 490 racc. 418, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.10.2017 ai nn. 26955/20317; Atto di Fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Paolo MORELLI, del 27.06.2012, rep. 126570 racc. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.07.2012 ai nn.18302/13704; Atto di Fusione a firma del Notaio Paolo GUIDA, del 12.01.2010, rep. 23112 racc. 10315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.02.2010 ai nn. 2621/1721; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23583/14563; Atto di Compravendita per scrittura privata autenticata a firma del Notaio Vincenzo PULCINI, del 21.07.2004, rep. 22151 racc. 5968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 02.08.2004 ai nn. 23584/14564.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 77.250,00
(settantasettemiladuecentocinquanta virgola zero zero)
Offerta minima: Euro 57.937,50
(cinquantasettemilanovecentotrentasette virgola zero zero)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.

****

MODALITÀ E CONDIZIONI COMUNI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la SOCIETÀ ASTALEGALE.NET S.P.A.;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito WWW.SPAZIOASTE.IT;

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA è il Notaio Andrea VALENTE

1) OFFERTE

L'**esame delle offerte** e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato - WWW.SPAZIOASTE.IT.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta Telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

Per partecipare che

- è necessario il versamento anticipato della cauzione prezzo nella percentuale sopra indicata;
- il pagamento del bollo dell'importo di Euro 16,00;
- le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita;
- l'offerta è irrevocabile.

A) CONTENUTO DELL'OFFERTA

I. Dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile, numero di telefono mobile, indirizzo mail e indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta, indicazione della procura rilasciata per atto pubblico). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte con la precisazione che tale limitazione – nell'ambito di vendita in più lotti – opera in relazione al singolo lotto;

II. Dati dell'offerente, se diverso dal presentatore, (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono mobile, indirizzo mail e indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore).

III. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.

IV. L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), – nel campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

V. Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.

VI. La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

B) ALLEGATI ALL'OFFERTA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I. Fotocopia scannerizzata del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore (non sono ammesse fotografie).

II. Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge in comunione legale dei beni con l'offerente (non sono ammesse fotografie).

III. "Estratto di matrimonio con annotazioni" se il soggetto offerente e coniugato in regime di separazione legale dei beni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

IV. Documentazione attestante il versamento della cauzione (copia scannerizzata della contabile di pagamento – non sono ammesse fotografie) effettuato tramite un unico bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione dalla quale si evinca il codice CRO/TRN.

V. Dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

VI. Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

VII. 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 visura camerale aggiornata.

VIII. Se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità.

IX. Se l'offerta è formulata dal presentatore (diverso dall'offerente) e/o dal "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 cpc e 579 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

2) SOTTOSCRIZIONE E TRASMISIONE DELL'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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

A) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC.

B) Direttamente trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR 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). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, co. 4, D.M. n.32/15.

Il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato 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 accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *.xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si precisa che:

- esclusivamente 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, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato indicato in epigrafe;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

3) CAUZIONE PREZZO

La cauzione, per un importo non inferiore a quanto indicato sopra, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita sopra indicato aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

- codice IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672
- (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)

Il bonifico con causale "Proc. Esec. n. 265/23 RGE Lotto …" deve essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sull'ammissibilità dell'offerta e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si precisa che:

- il rischio del mancato accredito della cauzione in tempo utile resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause;

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

4) ESAME E AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore delle vendite sopra indicato;

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega, a cui si rinvia per ogni chiarimento e nel presente avviso di vendita.

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 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

A) Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.

B) Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.

C) Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

D) 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

grado di assicurarne l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;

- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;

- le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;

B) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

A) in primo luogo, e in ogni caso, alla gara *ex* art 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc;

B) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc, alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della miglior offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: - entità del prezzo offerto; - entità della cauzione prestata; - priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) GARA TELEMATICA ASINCRONA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

a) i partecipati ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

c) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

d) la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

e) EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate delle 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 per un totale di quattro ore).

f) si precisa che il primo prolungamento di 15 (quindici) minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun *extra time* (15 minuti).

g) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (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).

h) 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.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

SI RIBADISCE CHE saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'Asta);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;
- le offerte prive della documentazione indicata a pena di inammissibilità.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

7) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, oltre IVA se dovuta, entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. Civ. sez III n.18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art 587 cpc.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del Testo Unico Legge Bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di Legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, ed in ogni caso nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

saldo delle competenze degli ausiliari.

8) FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazione e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo IVA se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

In caso di mancato pagamento della cauzione spese, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione prezzo saranno acquisite a titolo di multa.

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e della cauzione spese da parte dell'aggiudicatario. Si ribadisce che ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

9) DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc, l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potrà utilizzarsi il modello "antiriciclaggio" consegnato dal professionista delegato.

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

10) ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulle istanza di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: *a)* la vendita non abbia avuto luogo mancanza totale di offerte; *b)* la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; *c)* la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta e nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; *d)* la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario;

- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

- a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art 586 cpc.

11) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

12) PRECISAZIONI

L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici 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 iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta e previo inoltro di apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP), potranno visionare gli immobili per il tramite del custode giudiziario, che potrà inoltre fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di Legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. cpc, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

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

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del Notaio Andrea VALENTE in Napoli alla Via dei Mille n. 49 (tel. 081403504 mail: deleghe@notaioandreavalente.it - richiestavisita@notaioandreavalente.it).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet pvp.giustizia.it e sui siti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

internet sopra indicati.

Napoli, il giorno 26 (ventisei) ottobre 2026 (duemilaventisei)

Il Professionista Delegato

Notaio Andrea Valente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009