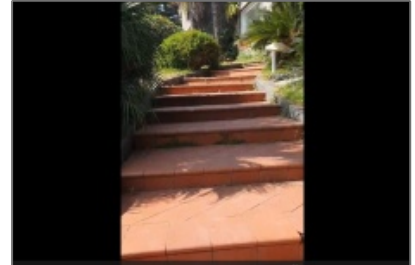




PORZIONE DI VILLA SUL GOLFO DI NAPOLI

- Via Nuova dei Conti 41n, Ischia, Napoli, Italy



Proprietà [Descrizione](#)

Porzione di villa composta da:

- appartamento
- giardino con piscina
- posto auto (indicato in perizia di stima come: Macrolotto M (Lotto 11.A).

Il complesso immobiliare è ubicato nella zona denominata "Montagnone" ed è rappresentata da una zona collinare prossima al centro cittadino del comune di Ischia che gode di una particolare panoramicità in quanto situata sul versante che guarda verso il porto di Ischia con sullo sfondo lo skyline del golfo di Napoli. Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono in "Z.T.O. F1 - verde di rispetto" così come indicato dal vigente strumento urbanistico.

Il lotto in vendita è quindi costituito da una ampia porzione di villa posta al piano terra (primo catastale), corredata da un ampio giardino con piscina e patio coperto e con annesso posto auto scoperto.

Al piano primo (secondo catastale) è presente un terrazzo scoperto panoramico. L'immobile infatti, gode di una vista panoramica sull'isola e sul golfo di Napoli di notevole pregio. L'accesso avviene da via Nuova dei Conti 4/N tramite un viale carrabile che anticipa una lieve gradonata e il posto auto scoperto.

L'ingresso avviene al piano terra (primo catastale) direttamente in un ampio salone con vetrate panoramiche. Tale ambiente distribuisce, tramite un disimpegno:

Dettagli [di Base](#)

Dove personalizzato: **ISCHIA (NAPOLI)**

Tipo di Proprietà: **Complesso Edilizio**

Rif.: **F231**

Lotto: **Unico**

Prezzo: **€830.600**

Tribunale: **Napoli**

Procedura n.: **Fallimento 209/2014**

Prezzo base d'asta: **€ 830.600,00**

Offerta minima in aumento: **€ 10.000,00**

Valutazione: **€ 1.525.000,00**

Gara di vendita: **dal 22/10/2026 al 23/10/2026**

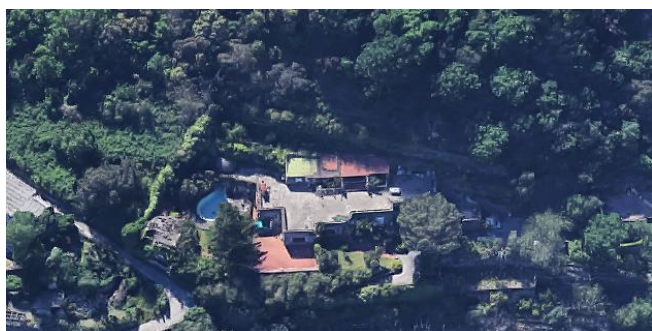
Modalità di vendita:

**MEDIANTE
PROCEDURA
COMPETITIVA
ASINCRONA
TELEMATICA**

**Tale modalità di
svolgimento
prevede che i
rilanci possano
essere formulati**

- una camera
- due ambienti di servizio
- un ripostiglio accessibile attraverso pochi gradini
- cucina che permette l'accesso diretto al terrazzo fronte piscina.
- Sempre dalla cucina, si accede direttamente **alla piscina** in parte coperta, dove sono ulteriormente presenti due piccoli ambienti di servizio ed un locale tecnico.

Esternamente l'area scoperta è sistemata in parte a verde ed in parte pavimentata. Nell'angolo sud/est del giardino è presente **un patio con un'adiacente cucina aperta**. In prossimità è situata una rampa di scale che porta al terrazzo scoperto posto al piano primo (secondo catastale).



DIMENSIONI GENERALI

La villa si sviluppa per una superficie lorda di **mq. 414** per un'altezza interna di ml. 3.00, l'area scoperta costituita dal giardino con annesso patio e la piscina si sviluppano per una superficie di **mq. 763,20**.

La superficie commerciale del lotto unico (villa, pertinenze di ornamento, terrazzi piano terra e primo, piano terra, posto auto) risulta complessivamente di mq. 614,37.

RIFERIMENTI CATASTALI

porzione di villa in Ischia (Na), via Nuova dei Conti 41/N composta da un appartamento, giardino e posto auto così censita al N.C.E.U. del comune di Ischia (Na): foglio 7 particella 1686 subalterno 5, via Nuova dei conti 41/N, p.1-2; z.c. 2, cat. A/7, cl.2, vani 10, R.C. € 790,18; foglio 7 particella 1686 subalterno 7, via Nuova dei conti 41/N, p.t; z.c. 2, cat. C/6, cl.1, mq. 11, R.C. € 48,29. L'immobile è confinante a nord con il sub 6. p.la 1686 foglio 7, a est con il viale d'accesso, a sud con la p.la 66 foglio 7, e a ovest con la p.la 768 foglio 7.

CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Non si evidenziano difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, né sconfinamenti del bene su proprietà aliene, comuni o comunque non acquisite da parte della

esclusivamente in via telematica, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente", disponibile all'interno del portale PST Giustizia, redatta tramite l'apposita funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

- collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it> o al portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it entro e non oltre la data sotto indicata

PROMEMORIA DATE SALIENTI:

OFFERTE: entro e non oltre il 19 ottobre 2026 ore 21.00

INIZIO GARA: 22 ottobre 2026 ore 13.00 (all'esito delle offerte presentate)

TERMINE GARA: 23 ottobre 2026 ore 13.00

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata,

procedura. Per una migliore comprensione di quanto finora esposto si rimanda agli elaborati grafici e documentazione fotografica in allegato (allegato 11 elaborati grafici e documentazione fotografica).

In merito alla conformità urbanistica dell'immobile (il bene in vendita non è conforme ma è possibile richiedere sanatoria ex artt. 46 co. 5 del DPR 380/01 e/o art.40 co.6 L.47/85 e successive modifiche ai sensi della Legge 724/94), a seguito di richiesta inoltrata al comune di Ischia di visionare e produrne copia della documentazione tecnica esistente inerente all'immobile in oggetto (allegato 07 - richiesta documentazione tecnica), il consulente valutatore ha riscontrato quanto segue: l'immobile in oggetto fa parte di un compendio immobiliare la cui costruzione è avvenuta negli anni in diverse fasi ed ha avuto inizio a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 18/71 del 26/07/1971. A tale Licenza Edilizia è susseguita una richiesta di rinnovo in data 28/09/1981 prot. 15878 con allegato parere delle Soprintendenza dei Beni Ambientali di Napoli n. 5856 del 09/09/1981. Successivamente alla suddetta è stato emanato provvedimento di sospensione del 28/12/1982 prot. n. 20203.

Negli anni a venire sono stati eseguiti diversi accertamenti da parte dell'UTC del comune di Ischia (13/02/1984 Gennaio 1986 12e13/04/1988) che hanno rivelato lavori edili eseguiti senza titolo abilitativo per i quali non risultano presentate istanze di condono edilizio (allegato 08 - documentazione tecnica).

Tuttavia, a parere del consulente valutatore, è possibile richiedere il rilascio della Concessione in Sanatoria ai sensi dall'art. 40 c.6°, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, in quanto sussistono le condizioni previste. Infatti, è stato accertato che i crediti per cui è stata promossa la procedura fallimentare sono anteriori ai termini fissati dall'ultimo condono edilizio (31 marzo 2003) e considerate le date degli accertamenti eseguiti da parte dell'UTC, è possibile richiedere il rilascio della Concessione in Sanatoria Concondono Edilizio ai sensi della Legge 724/94. Il consulente valutatore immobiliare, in seguito ad un attento studio del caso e basandosi sulla propria esperienza professionale, considerando anche quanto detto per il piano terra, ritiene che l'importo totale delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, possa essere determinata in €. 45.000.

In merito alle spese condominiali, non risultano spese insolute in quanto tratta di abitazione indipendente. Vincolo storico-artistico-ambientale: d. lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del

automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

La vendita sarà esclusivamente telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, previa registrazione, seguendo le indicazioni.

E' FATTO OBBLIGO DI LEGGERE ATTENTAMENTE L'AVVISO DI VENDITA PER LE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Al seguente Link è possibile visionare un video con le istruzioni per la compilazione delle offerte [ISTRUZIONI PER OFFERTE TELEMATICHE](#)

Stato di occupazione:

L'immobile risulta libero da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia, attrezzature e rifiuti di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico e cura dell'aggiudicatario.

Maggiori informazioni:

Per la visione e per

Paesaggio e Piano Territoriale Paesistico dell'isola d'Ischia (D.M. 14/12/1995) zona P.I. protezione integrale. Zona sismica: 2 zona dove possono verificarsi forti terremoti. Sui beni in oggetto non gravano censi, livelli o usi civici.

ulteriori informazioni, è possibile contattare in qualsiasi orario, anche nei giorni festivi, il referente a lato indicato al numero telefonico o tramite email.

Quota in vendita:

Quota di piena proprietà

Deposito entro: **19/10/2026 - ore 21.00**

Sintesi - Possibilità di offerta minima: **€ 830.600,00**

Sintesi - Tipologia di Vendita: **Competitiva**

Sintesi - Esperimento di Gara: **IV**

Sintesi - Percentuale di Ribasso Rispetto alla Stima: **-46%**

Sintesi - Luogo della Vendita: **Telematica**

Sintesi - Luogo presentazione offerte cartacee: **Telematica**

Sintesi - Percentuale Deposito cauzionale: **10%**

Sintesi - Giorni Termine per il saldo prezzo: **75**

Sintesi - Modalità di gara: **Asincrona**

Mappa [Indirizzo](#)

Country:	Italy
County:	Napoli
City:	Ischia

Vicinato

Descrizione Zona:	Ischia è un'isola dell'Italia che appartiene
-------------------	---

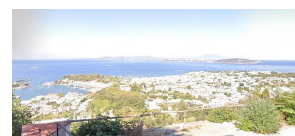
Strada:	Via Nuova dei Conti
Numero Civico:	41n
Numero del Piano:	0
Longitudine:	E13° 56' 12.3"
Latitudine:	N40° 44' 10"

all'arcipelago delle isole Flegree, della città metropolitana di Napoli. Famosa per le acque termali e la cucina mediterranea, è storicamente un rinomato posto di benessere che offre nei suoi sei comuni possibilità di soggiorno in hotel esclusivi e shopping di lusso.

Posta all'estremità settentrionale del golfo di Napoli e a poca distanza dalle isole di Procida e Vivara, nel mar Tirreno, è la maggiore delle Flegree ed importante meta del turismo internazionale. Con i suoi 62 327[1] abitanti e 46,3 km² è la terza isola italiana per popolazione e l'ottava per superficie. Le acque termali dell'Isola d'Ischia sono ben conosciute e utilizzate fin dall'antichità. Apprezzabili in ogni periodo dell'anno sgorgano in abbondanza sia in proprietà private che in zone pubbliche, particolare menzione meritano quelle di Sorgeto, che riescono a mitigare il microclima dell'intera baia rendendo possibile fare un bagno caldo in mare (e quando c'è, prendere il sole) anche in

pieno inverno. La natura vulcanica dell'isola rende Ischia uno dei maggiori centri termali d'Europa.

Le isole dell'Arcipelago Campano sono meta di migliaia di turisti all'anno: in particolare, d'estate la popolazione presente arriva a 300 000 persone, pari a circa cinque volte la popolazione residente[senza fonte]. L'isola è famosa per il suo mare cristallino e le numerosissime terme. Il clima mite quasi tutto l'anno la rende una meta ambita in qualsiasi stagione. Le tantissime strutture ricettive soddisfano ogni tipo di esigenza e, specialmente d'estate, non è difficile imbattersi in VIP intenti a passeggiare per le strade affollate dello shopping in corso Vittoria Colonna a Ischia Porto, per il tranquillo promontorio di Sant'Angelo o per le boutique che circondano piazza S. Restituta di Lacco Ameno.





Dott. Andrea
Petreni

 3481039442



[Come arrivare](#)

IN AUTO

Da Nord:

<https://maps.app.goo.gl/XGUvM3Fh4wCCKbAm9>

Da Sud:

<https://maps.app.goo.gl/wJDJPJLKHeaZ4dmR8>

IN TRENO e autobus

da Nord

<https://maps.app.goo.gl/2zAP7u49HRc7xHq67>

da sud

<https://maps.app.goo.gl/BCWGbunQ6CmfTJJY9>

IN AEREO

Aeroporto di Napoli

I **collegamenti marittimi** con Ischia avvengono tra i tre porti dell'isola: Ischia, Casamicciola Terme e Forio (quest'ultimo solo aliscafi) e i porti di Napoli (Molo Beverello per gli aliscafi, Calata Porta di Massa per i traghetti) e Pozzuoli (solo traghetti).

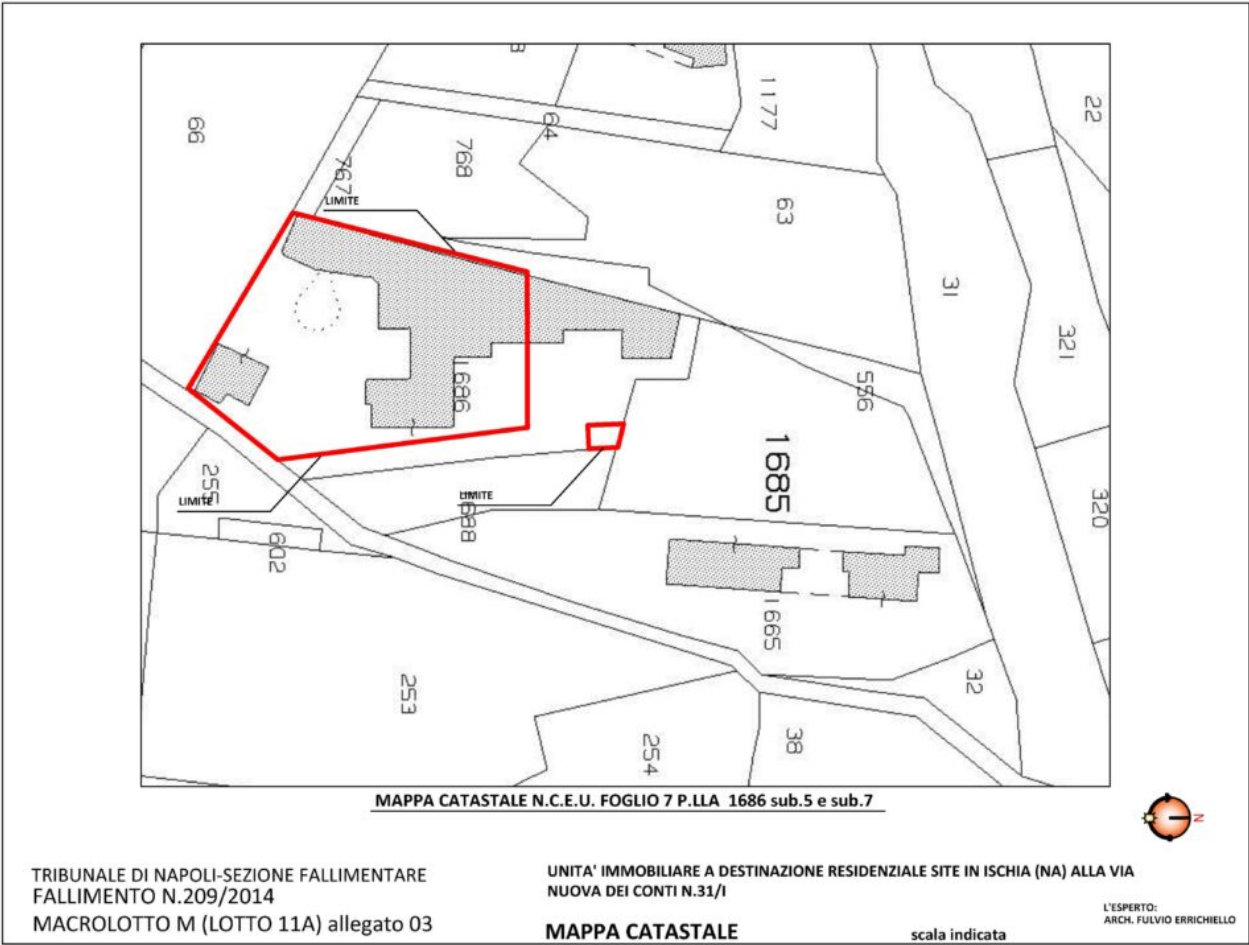
[Rogito](#)

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal curatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Planimetrie



PLANIMETRIA MACROLOTTO M (LOTTO 11.A)

foglio 7, p.lla 1686 sub.5 (cat. A/7)
e sub.7 (C/6 posto auto)

PIANO TERRA

LEGENDA



PERIMETRO MACROLOTTO M
(LOTTO 11.A)



AREA SCOPERTA DI PROPRIETA' LOTTO 11.B SU CUI GRAVA
SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE LOTTO 11.A



TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N.209/2014
MACROLOTTO M (LOTTO 11A) allegato 05

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITE IN ISCHIA (NA) ALLA VIA
NUOVA DEI CONTI N.31/I - PIANO TERRA
RILIEVO STATO DEI LUOGHI
PIANTA PIANO TERRA

L'ESPERTO:
ARCH. TULLIO EMERHILLO

PLANIMETRIA MACROLOTTO M (LOTTO 11.A)

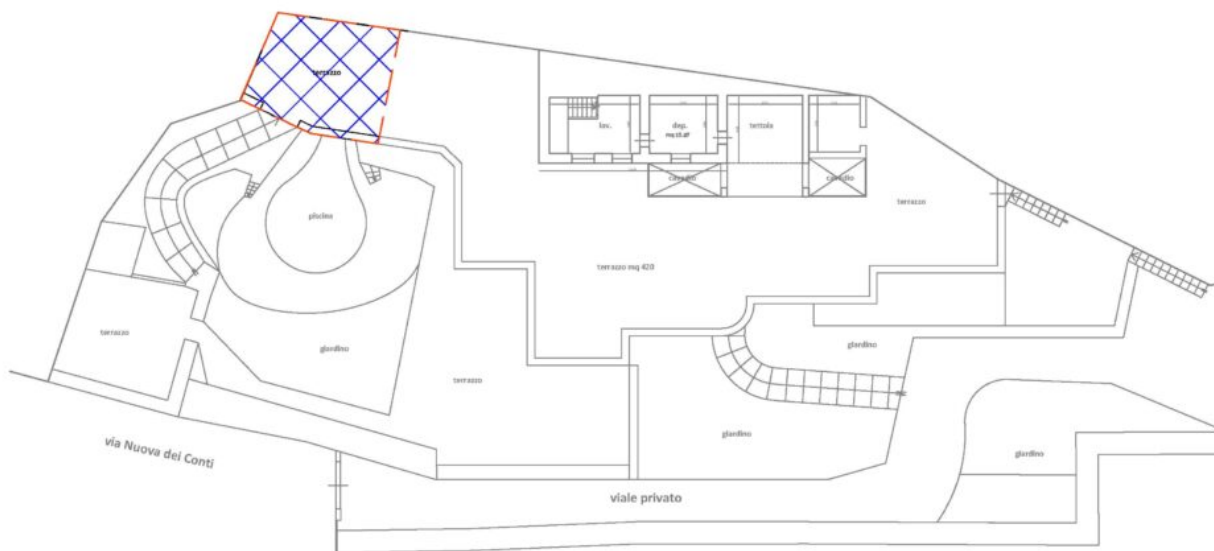
foglio 7, p.lla 1686 sub.5 (cat. A/7)
e sub.7 (C/6 posto auto)

PIANO PRIMO

LEGENDA



PERIMETRO MACROLOTTO M
(LOTTO 11.A)



TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N.209/2014
MACROLOTTO M (LOTTO 11A) allegato 05

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITE IN ISCHIA (NA) ALLA VIA
NUOVA DEI CONTI N.31/I - PIANO TERRA
RILIEVO STATO DEI LUOGHI
PIANTA PIANO PRIMO

L'ESPERTO:
ARCH. TULLIO EMERHILLO

Ultima planimetria

Data: 08/09/2025 - n. T258381 - Richiedente: Telematico

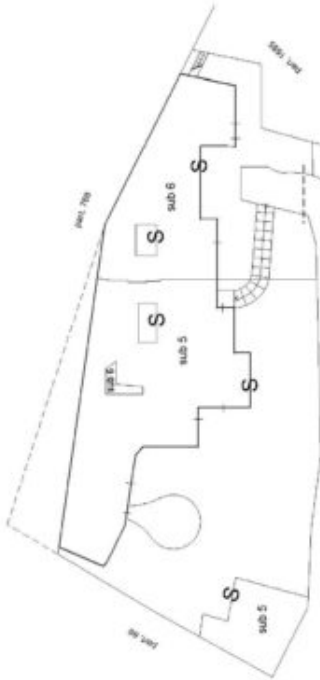
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Napoli

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Errichiello Fulvio	Iscritto all'Albo: Architetti	Prov. Napoli	n. 8669
Comune di Ischia	Sessione: Foglio: 7	Particella: 1686	Pres. 08/08/2024	del 24/06/2024
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500			



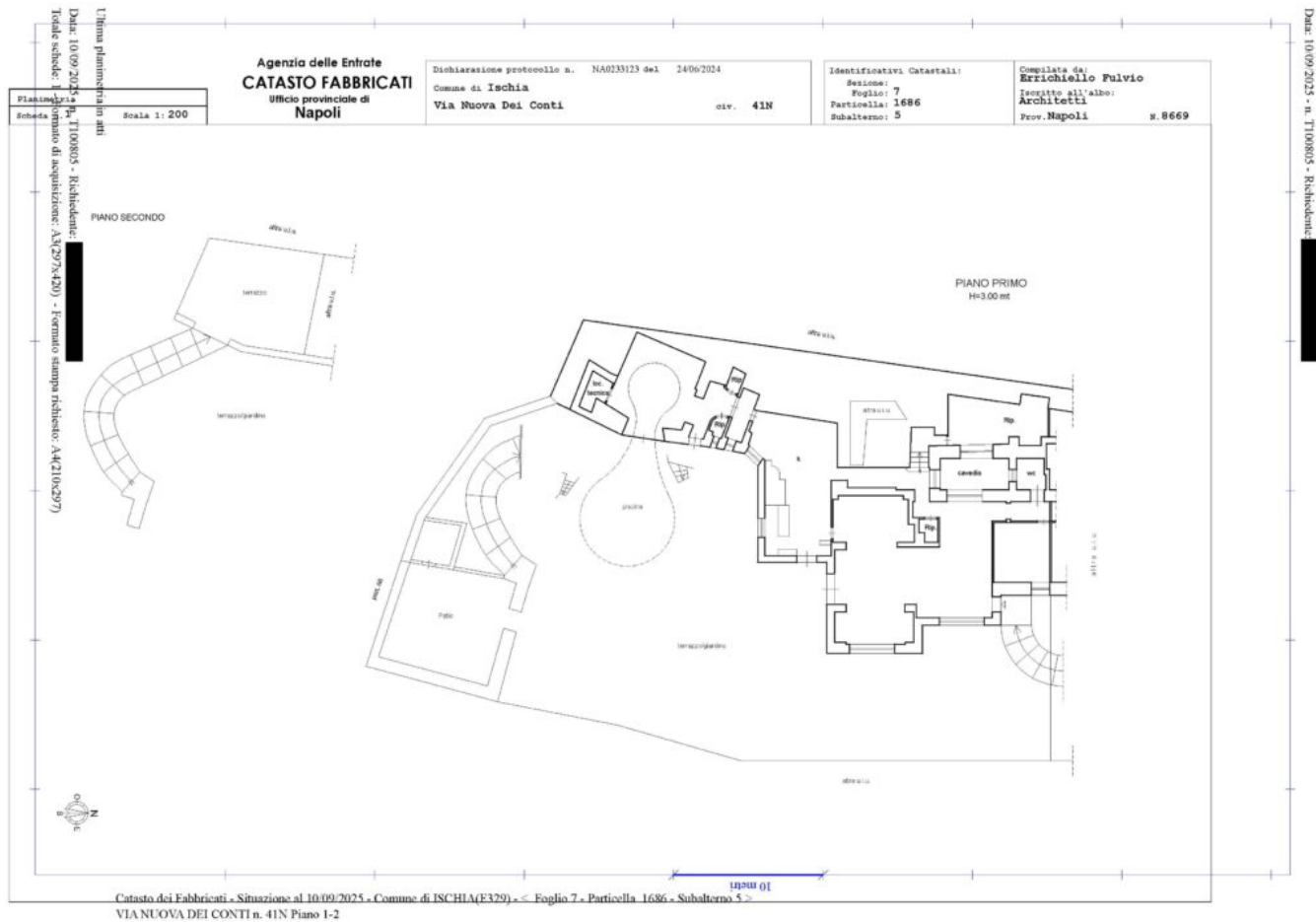
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Tel. 0577 042138 - Via Montanini n. 63

© ITAsset 2016/2017