

G.E. dr. Guglielmo Manera

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA  
ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.**



**nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32**

Il dr. Salvatore Bonagura, dottore commercialista iscritto all'Ordine di Napoli al n. 3318/2681A, con studio in Napoli, via Toledo 389, telefono 081/551.89.85, posta elettronica: [studiodonagura@libero.it](mailto:studiodonagura@libero.it), professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe promossa da Siena NPL 2018 srl contro (*omissis*), vista l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita depositata in data 14/04/2025 dal Giudice dell'Esecuzione ed in conseguenza dell'esito infruttuoso dei primi due esperimenti di vendita,

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita del cespite pignorato nella procedura in epigrafe, secondo le modalità di seguito descritte.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link "invia offerta" presente nella scheda dettagliata relativa a ciascun lotto posto in vendita. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale), il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c., **deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 19/01/2026.**

3. L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) 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), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore** indicato al successivo paragrafo “notizie relative agli immobili”;
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- l'indicazione della somma da versare a titolo di **cauzione**, che **non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto**.

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento **dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (società Aste Giudiziarie Inlinea spa) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente IBAN: IT 24 E 03268 22300 0528 4940 0443**; la causale del bonifico dovrà essere: “**versamento cauzione proc. esecutiva rge n.238/2021**”;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua e firma digitalmente l'offerta;
- la dichiarazione (formulata secondo il fac-simile predisposto dal professionista delegato e pubblicato sul PVP e sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della relazione supplementare dell'esperto, e di averne compreso ed accettarne il contenuto.

5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale e dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, essa potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005 ed 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 e trasmissione dell'offerta non è attualmente disponibile, alla data di pubblicazione del presente

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
avviso, e sarà concretamente operativa solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

6. **L'offerta**, con i relativi documenti allegati, **va inviata all'indirizzo PEC** del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, con procedura telematica disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), al menù “servizi”, sottomenù “pagamenti PagoPA –utenti non registrati / bollo su documento”, per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web “Offerta telematica” disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice “hash” generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia** comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata **al seguente indirizzo pec del professionista delegato: dr.salvatorebonagura@legalmail.it**.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, 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.

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web “offerta telematica”, disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), attualmente all'indirizzo seguente:  
[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP\\_23112018.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf)

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società Aste Giudiziarie In Linea s.p.a., in Napoli, Centro Direzionale, Isola E1, piano 2, interno 13, previa necessaria prenotazione da effettuare mediante compilazione del modulo al seguente indirizzo: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> , oppure mediante contatto telefonico al numero 081/19137193, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00.

#### PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

7. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell'offerente, necessariamente in unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Si precisa, a tal riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta in caso di mancato versamento, da parte di quest'ultimo, del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

#### CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

9. La **deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato il giorno 20/01/2026 alle ore 16:00**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In tale data, il professionista delegato procederà alla verifica

preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito **www.astetelematiche.it** e previa registrazione da parte del presentatore, quale utente, sul sito medesimo. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Il professionista delegato, una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accreditto dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- 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 grado di assicurare l'anonimato.

In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo indicato al successivo paragrafo “notizie relative agli immobili”.

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

**- la gara avrà termine alle ore 11:00 del giorno 22/01/2026.**

Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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

del prolungamento, entro un massimo, in ogni caso, di sedici prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

11. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, quindi dell'entità delle cauzioni prestate, infine della priorità temporale nella presentazione delle offerte. Nel caso in cui sia presentata un'unica offerta, essa sarà senz'altro accolta nel caso in cui sia formulata per importo pari o superiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"; se l'offerta unica dovesse risultare inferiore a tale valore purché in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) o nell'offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all'esito della gara tra i diversi offerenti risultò inferiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili", il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

#### OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul libretto di deposito intestato alla "procedura esecutiva rge 238/2021 Tribunale Napoli", utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla "proc. esec. RGE 238/2021 Trib. Napoli – dr. Salvatore Bonagura", direttamente al professionista delegato, unitamente alle spese di trasferimento e di cancellazione delle

formalità (nella misura del 20% 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 agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate), mediante assegno circolare non trasferibile intestato al dr. Salvatore Bonagura.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita, ferma restando la necessaria valutazione istruttoria da parte della banca cui viene sottoposta la richiesta di mutuo. In tal caso egli dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

#### ULTERIORI PRECISAZIONI

13. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono esse compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione (o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza.

Qualora al momento dell'aggiudicazione l'immobile risulti occupato e non ne sia stata ancora disposta la liberazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, l'aggiudicatario dovrà rendere specifica dichiarazione circa lo stato in cui vuole che gli venga consegnato quanto abbia acquistato in sede di aggiudicazione.

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

##### Descrizione dei cespiti:

**lotto unico:** piena proprietà della quota intera dell'appartamento sito nel Comune di Napoli alla via Cupa Pozzelle, n. 5, piano 2° (secondo), interno 12, composto da cucina/soggiorno, disimpegno, tre camere, un bagno, una balconata ed un balcone, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 78,34, una superficie utile scoperta di balconata e balcone pari a mq. 13,70 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 95,74.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione SCA, foglio 19, p.lla 110, sub 16, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 511,29.

Confinante a sud, in affaccio, sulla discesa al cortile privato dell'immobile al piano terra, a nord in parte con cassa scale e in parte in affaccio al cortile privato dell'immobile al piano terra, ad ovest in affaccio sul cortile privato dell'immobile al piano terra verso Ferrovia Alifana, ad est con altro appartamento dello stesso fabbricato avente numero di interno 11 (sub 15).

Si rinvia per le osservazioni di natura urbanistica al successivo paragrafo "Conformità".

Il cespite è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita del 14/02/2008 per notaio Giancarlo Milone di Napoli, rep. 57498 racc. 5475, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 18/02/2008 ai nn. 6165/3983.

**Prezzo base (con secondo ribasso di 1/4 rispetto al valore di stima ex art. 568 c.p.c.):****euro 126.600,00;****Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro 94.950,00;****Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro 2.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è occupata da terzi in assenza di titolo opponibile; in caso di richiesta da parte dell'aggiudicatario sarà emesso l'ordine di liberazione ex art. 560 cpc, la cui esecuzione verrà effettuata dal custode giudiziario.

**Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, ingegner Luigi Di Micco, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, relativamente al fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata è stata fatta richiesta di acquisizione, presso l'ufficio "Pianificazione e Gestione del Territorio Servizio Sportello Unico Edilizia Privata" del Comune di Napoli, della copia dei titoli abilitativi riguardanti l'intero fabbricato. A seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici del "Servizio Edilizia Privata" si è accertato che, per l'immobile di via Cupa Pozzelle, 5, è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 230/65 di cui alla pratica Edilizia n. 180/64. Risulta inoltre la pratica di Abitabilità 95/68. Il "Servizio Edilizia Privata" ha dichiarato, inoltre, che, relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio non sono stati rinvenuti documenti relativi ai titoli ed ai relativi grafici di progetto allegati alla predetta Licenza Edilizia.

L'esperto, pertanto, conclude con la considerazione che non è possibile effettuare un raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici assentiti con Licenza Edilizia n. 230/65 di cui alla pratica Edilizia n. 180/64, quindi non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo "ragionevolmente presumere" l'originaria regolarità.

Gli atti catastali reperiti sono, in linea di massima, conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, ad eccezione della planimetria catastale che rispetto allo stato dei luoghi presenta alcune difformità. In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale d'impianto originaria dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio e su cui si fonda il titolo di trasferimento in capo alla debitrice esecutata, l'odierno stato dei luoghi mostra alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni, la chiusura della balconata prospiciente il versante sud con struttura verandata, oltre alla sottrazione di una porzione di superficie che risulta

annessa al confinante appartamento. Specificamente, durante l'accesso sui luoghi è stato accertato che, rispetto a quanto rappresentato sulla originaria planimetria catastale, un porzione di superficie di mq. 4,88 dell'immobile pignorato, risulta oggi annessa al confinante appartamento interno 11 (sub 15) di proprietà di terzi.

Le difformità riscontrate, ai fini urbanistici, non costituiscono impedimento per la normale commerciabilità del bene, in quanto le difformità riscontrate all'immobile consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, risultano sanabili mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le procedure previste dall'art. 37 del DPR 380/2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro, mentre per quanto riguarda la difformità riscontrata all'immobile relativamente alla presenza della veranda, non essendo essa sanabile, bisognerà optare per il ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto a causa delle suddette difformità sarà necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria per la legittimazione delle opere indicate come sanabili, la rimozione della veranda non sanabile, nonché, successivamente, di un aggiornamento catastale, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo della regolarizzazione è stato stimato dall'esperto in misura non superiore ad euro 10.000,00 (diecimila/00), comprensivo della sanzione pecuniaria e relativa attività professionale, ed è stato decurtato dal valore di stima dell'immobile.

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un fabbricato per il quale è regolarmente costituito il condominio, di cui l'appartamento rappresenta i 51/1000. La quota annuale di spese condominiali ordinarie di competenza dell'immobile pignorato è di euro 360,00, oltre ad euro 108,50 per la polizza assicurativa. Alla data di pubblicazione del presente avviso risulta una morosità complessiva di euro 7.675,43 (di cui euro 2.534,00 relativi all'ultimo biennio).

#### ULTERIORI PRECISAZIONI IN MERITO ALLO STATO DI FATTO DEL

#### CESPITE

Con comunicazione inviata al custode giudiziario del cespite pignorato a mezzo posta elettronica in data 13/12/2024 è stata data notizia di un procedimento civile che

interessa il bene oggetto di espropriazione, inerente ad infiltrazioni provenienti dal cespote pignorato, iscritto presso il Tribunale di Napoli, IX Sezione Civile (R.G. n. 24124/2022). Il proprietario dell'appartamento sottostante a quello pignorato ha infatti promosso un accertamento tecnico preventivo a seguito del quale risulta appurato che vi è un danno derivante da una infiltrazione per la cui eliminazione, nonché per il ripristino dello stato dei luoghi dell'appartamento danneggiato, è stato stimato dal perito un costo dei lavori da effettuare per un importo di circa euro 11 mila (oltre IVA).

#### PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno consultabili sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/5518985; cell. 328/6530845).

Per la visita degli immobili è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode ai recapiti indicati in intestazione. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni dal 45° giorno al 7° giorno precedente alla data fissata per la vendita.

Napoli, 22 ottobre 2025

Il professionista delegato

