

**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 degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe promossa da BNL spa contro (*omissis*), vista l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita resa in data 17/11/2025 dal Giudice dell'Esecuzione,

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita dei cespiti pignorati 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.doauction.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:**

- relativamente ai lotti nn. 1, 3, 5, 7, 9 e 11, entro le ore 23:59 del giorno 23/03/2026;

- relativamente ai lotti nn. 2, 4, 6, 8, 10 e 12, entro le ore 23:59 del giorno 30/03/2026.

**Va, al riguardo, evidenziato che, dal momento che il pignoramento ha ad oggetto più immobili, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. la vendita cesserà qualora il prezzo ottenuto dai lotti già aggiudicati raggiunga l'importo delle spese e dei crediti da soddisfare nell'ambito della procedura esecutiva.**

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 scansione 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 **Edicom Servizi srl**) aperto presso **Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli**, **recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 0527 3780 0863**; la causale del bonifico dovrà essere: **“versamento cauzione proc. esecutiva rge n.290/2024”**;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia digitale 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 digitale del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia digitale 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 digitale 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 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 se stesso o 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 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@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, 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/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf), 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 Gruppo EDICOM spa, inviando una richiesta alla casella di posta elettronica [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com) oppure telefonando al numero dedicato all'utenza (+39 041 5369911, attivo dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00) o ancora accedendo alla "chat online" presente nella scheda relativa alla pubblicità dell'immobile.

#### 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.

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 rispetto 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 24/03/2026, alle ore 16:00, relativamente ai lotti nn. 1, 3, 5, 7, 9 e 11;**
  - **il giorno 31/03/2026, alle ore 16:00, relativamente ai lotti nn. 2, 4, 6, 8, 10 e 12;**
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In tali date, il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte pervenute in relazione a ciascun lotto ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

**Va, al riguardo, richiamato che, dal momento che il pignoramento ha ad oggetto più immobili, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. la vendita cesserà qualora il prezzo ottenuto dai lotti già aggiudicati raggiunga l'importo delle spese e dei crediti da soddisfare nell'ambito della procedura esecutiva.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [www.doauction.it](http://www.doauction.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 accredito 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.doauction.it](http://www.doauction.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 26/03/2026, relativamente ai lotti nn. 1, 3, 5, 7, 9 e 11;**
- **alle ore 11:00 del giorno 02/04/2026, relativamente ai lotti nn. 2, 4, 6, 8, 10 e 12.**

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.. In presenza di più offerte, 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 oifferenti risultati 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 120 giorni dalla data in cui l’aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla “procedura esecutiva rge 290/2024 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 290/2024 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, anche 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.

Entro il medesimo termine l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall’articolo 22 del decreto legislativo

21 novembre 2007, n. 231, preferibilmente avvalendosi del fac-simile di modello pubblicato dal professionista delegato unitamente alla ulteriore documentazione afferente alla vendita (ed in ogni caso mediante uno schema dal contenuto informativo analogo a quest'ultimo).

Si richiama che, a norma dell'art. 587 cpc, in caso di mancato versamento del saldo del prezzo o di omessa presentazione della dichiarazione, di cui al precedente paragrafo, entro il termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e disporrà la perdita della cauzione a titolo di multa.

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 uno:** piena proprietà della quota intera dell'abitazione in villino sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via San Gennaro Agnano, n. 29, individuata dal numero di interno 7, su tre livelli (piano S1-T-1), che si articola: al piano seminterrato in garage/deposito con bagno e locale tecnico; al piano terra in soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e balcone; al piano primo in disimpegno, quattro camere, due bagni e due balconi; oltre a terrazzo di copertura praticabile ed ampia area scoperta pertinenziale adibita a giardino di 329 mq; consistenza commerciale complessiva pari a 331 mq.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 56, p.la 749 (senza subalterno), categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita catastale euro 2.346,01.

Confinante con distacco da via Cupa Marcone (particella 839), terreni di proprietà aliena (particella 839), viale comune di accesso (particella 751), porzione ovest del fabbricato distinta con la particella 86 (interno 8).

Il cespite è pervenuto all'esecutata con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Vincenzo Pulcini del 29/06/1999, rep. 1637, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 29/07/1999 ai nn.28993/20432.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:** euro **749.000,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro **561.750,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro **5.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è occupata da terzi in assenza di titolo. E' stato già emesso l'ordine di liberazione ex art. 560 cpc.

#### **Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, l'unità immobiliare pignorata costituisce opera iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della L. 765/1967, che ha esteso l'obbligo della licenza edilizia - introdotto dalla L. 1150/1942 per gli interventi effettuati entro il perimetro del centro abitato - all'intero territorio comunale), e che successivamente alla stessa consistenza sono state effettuate opere in virtù delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pozzuoli in data 10/08/1983 col n. 72 e in data 15/03/1985 col n. 13. Nel titolo di provenienza viene precisato che: essendo state effettuate ulteriori opere (ampliamenti e mutamenti della destinazione d'uso) senza la necessaria licenza o

concessione edilizia alle unità immobiliari individuate dalle particelle 750, 752, 753, 754, 755 e 756 del foglio 56 (tutte estranee al pignoramento), per dette unità risulta presentata al Comune di Pozzuoli, ai sensi della L. 47/1985 (c.d. primo condono), in data 30/09/1986 prot. n. 52553, una domanda di concessione in sanatoria con l'integrale versamento dell'oblazione; tale istanza risulta, tuttavia, espressamente rigettata dal Comune di Pozzuoli con provvedimento sindacale del 23/12/1996 prot. 59009 in quanto relativa ad opere realizzate dopo il 01/10/1983; per tale motivo, risulta presentata al Comune di Pozzuoli in data 12/02/1997 prot. 6013 una richiesta di rideterminazione ai sensi della L. 724/1994 (c.d. secondo condono) e dell'art. 2, comma 37, lettera g, della L. 662 del 23/12/1996, corredata del pagamento dell'ulteriore oblazione autodeterminata nonché degli oneri concessori. L'ufficio tecnico comunale ha attestato che per gli immobili di via San Gennaro Agnano n. 29 risultano effettivamente annotate nei registri d'ufficio la Licenza Edilizia n. 72 del 10/08/1983 nonché la n. 13 del 15/03/1985, le quali però, unitamente agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio, non risultano reperibili presso l'Archivio Comunale. L'ufficio ha, inoltre, reperito ed offerto in visione l'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L. 47/1985, prot. n. 52553 del 30/09/1986 (rubricata come pratica n. 2738), nonché l'istanza di rideterminazione presentata ai sensi della L. 724/1994, prot. 6013 del 12/02/1997 (rubricata come pratica n. 5846), pure menzionate nel titolo di provenienza.

Dall'esame del fascicolo relativo alla suddetta domanda di condono si deduce che: l'istanza di sanatoria si riferisce effettivamente soltanto alle unità realizzate nel primo e nel secondo fabbricato (dalla n. 1 alla n. 6 con relativi quattro box pertinenziali), pertanto essa non risulta correlata agli immobili oggetto del pignoramento siti nel terzo fabbricato posto più a nord; la prima istanza, presentata ai sensi della L. 47/1985 (c.d. primo condono), risulta oggetto di espresso diniego prot. 59009 del 23/12/1996 del Comune di Pozzuoli avendo l'ufficio appurato la realizzazione delle opere abusive in data successiva al 01/10/1983 (termine ultimo sancito dalla L. 47/1985); la seconda istanza, presentata ai sensi della L. 724/1994 (c.d. secondo condono) sempre nel tentativo di ottenere la sanatoria delle opere abusive realizzate nel primo e secondo fabbricato, risulta invece tutt'oggi inesistente; dal carteggio si desume che il titolo abilitativo edilizio relativo al primo e al secondo fabbricato è la Concessione Edilizia n. 72 del 10/08/1983, motivo per il quale, con ogni probabilità, la successiva Concessione Edilizia n. 13 del 15/03/1985 è, invece, il titolo legittimante la realizzazione del terzo

fabbricato formato dall'unità pignorata. A rigore, dai grafici allegati all'istanza di condono relativa al primo e al secondo fabbricato, si evince soltanto che l'area ove è stato poi realizzato il terzo fabbricato è annotata come "particella 86 esclusa dall'asservimento", seppure con un perimetro e un orientamento sostanzialmente difformi da quelli attuali. Tuttavia, in mancanza dei grafici relativi alla suddetta C.E. n. 13/1985, nulla è possibile dedurre in ordine al conforme posizionamento del terzo fabbricato oggetto di valutazione, circostanza che evidentemente non consente di pronunciarsi in maniera certa sulla regolarità edilizia dello stesso.

Sotto il profilo temporale, la C.E. n. 13/1985 risulta, ad ogni modo, congruente con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 05/02/1990 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato), data annotata sulla planimetria catastale c.d. di impianto (vale a dire risalente al primo accatastamento) che, con successiva variazione del 06/03/2019 per esatta rappresentazione grafica, risulta sostituita con una nuova planimetria che, di fatto, risulta del tutto analoga a quella originaria a meno del fattore di scala opportunamente rettificato. Per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento proprio alla planimetria catastale presentata in data 05/02/1990 risalente al primo accatastamento del fabbricato. Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata in planimetria catastale si evince l'insussistenza di difformità sostanziali (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale). Tenuto conto del fatto che non risulta possibile pronunciarsi in maniera certa sulla regolarità edilizia del fabbricato e che non risulta mai rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile, in via prudentiale è stata operata una decurtazione forfettaria in misura pari al 10% del valore di mercato, da ritenersi assorbente di qualsivoglia onere di regolarizzazione dovesse ricadere sull'aggiudicatario all'esito dell'eventuale reperimento delle pratiche edilizie, ivi compresa la presentazione della segnalazione certificata di agibilità. Non è presente la certificazione energetica. Non vi è alcuna certificazione di conformità degli impianti.

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale non risulta essere costituito il condominio.

**lotto due:** piena proprietà della quota intera dell'abitazione in villino sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via San Gennaro Agnano, n. 29, individuata dal numero di interno 8, su tre livelli (piano S1-T-1), che si articola: al piano seminterrato in garage/deposito con bagno e locale tecnico; al piano terra in soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e balcone; al piano primo in disimpegno, quattro camere, due bagni e due balconi; oltre a terrazzo di copertura praticabile ed ampia area scoperta pertinenziale adibita a giardino di 321 mq; consistenza commerciale complessiva pari a 330 mq. Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 56, p.lla 86 (senza subalterno), categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita catastale euro 2.346,01.

Confinante con distacco da via Cupa Marcone (particella 839), porzione est del fabbricato distinto con la particella 749 (interno 7), viale comune di accesso (particella 751), aree scoperte annesse alle unità afferenti al secondo fabbricato (interni 5 e 6).

Il cespite è pervenuto all'esecutata con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Vincenzo Pulcini del 29/06/1999, rep. 1637, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 29/07/1999 ai nn.28993/20432.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:** euro **707.000,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro **530.250,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro **5.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è libera.

#### **Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, sono integralmente riferibili all'unità immobiliare pignorata individuata quale lotto due le medesime considerazioni già svolte con riferimento al lotto uno. Tenuto conto del fatto che non risulta possibile pronunciarsi in maniera certa sulla regolarità edilizia del fabbricato e che non risulta mai rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile, in via prudenziale è stata operata una decurtazione forfettaria in misura pari al 10% del valore di mercato, da ritenersi assorbente di qualsivoglia onere di regolarizzazione dovesse ricadere sull'aggiudicatario all'esito dell'eventuale reperimento delle pratiche edilizie, ivi compresa la presentazione della segnalazione certificata di agibilità. Non è presente la certificazione energetica. Non vi è alcuna certificazione di conformità degli impianti. L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale non risulta essere costituito il condominio.

**lotto tre:** piena proprietà della quota intera dell'abitazione in villino sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via Cuma-Licola, n. 174, su due livelli (piano T-1), costituita da unità facente parte di un complesso di villette a schiera (denominato parco Aranceto), individuata dal numero di interno 3B (ex 11), che si articola: al piano terra in soggiorno, cucina, bagno, deposito; al piano primo in disimpegno, quattro camere, un bagno, ripostiglio, terrazzino e due balconi; oltre a piccola corte esclusiva antistante ed ampia area scoperta pertinenziale retrostante adibita a giardino di 80 mq; consistenza commerciale complessiva pari a 208 mq. Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 8, p.lla 330, subalterno 19 (graffata alla p.lla 363, subalterno 1), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita catastale euro 1.384,10.

Confinante con terreni di proprietà aliena (particelle 1372 e 1373), unità immobiliare di proprietà aliena 330/18 (graffata alla 364/1) distinta con l'interno 2B (ex 10), viale comune (particella 56), piccola area comune (particella 330/21, bene comune non censibile ai soli sub 19 e 4), unità immobiliare di proprietà aliena 330/4 distinta con l'interno 4B e particella 362.

Il cespote è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Luigia Finoja Sanseverino del 19/12/1980, rep. 20639, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 16/01/1981 ai nn.1233/1058.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:**

euro **268.000,00**;

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

euro **201.000,00**;

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti

euro **3.000,00**.

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è libera.

**Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, dal titolo di provenienza si desume che la villetta a schiera n. 11 del fabbricato B costituisce parte di un più ampio compendio immobiliare (consistente in due fabbricati principali ciascuno costituito da otto unità) realizzato in virtù delle licenze edilizie n. 67 e 69 rilasciate dal Comune di Pozzuoli nel 1976.

Con nota del 16/04/2025, l'ufficio tecnico comunale ha attestato che risultano annotate nei registri d'ufficio le Licenze Edilizie n. 67 e 69 del 1976 rilasciate agli originari proprietari del suolo edificatorio, aventi ad oggetto la costruzione di villette a schiera, le quali però, unitamente agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio, non risultano reperibili presso l'Archivio Comunale. Sotto il profilo temporale, dette licenze

edilizie risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 11/01/1980 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato), data annotata sulla planimetria catastale c.d. di impianto abbinata agli originari subalterni che, con successiva variazione del 24/03/2011 (riordino catastale senza opere), risulta sostituita con una nuova planimetria che, di fatto, risulta del tutto analoga a quella originaria.

Per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 11/01/1980 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata in planimetria catastale si evince la sussistenza della seguente difformità sostanziale:

- il vano originariamente accessibile soltanto dall'esterno risulta impropriamente chiuso con un infisso in PVC e coperto con una tettoia in tegole, determinandosi in tal modo la formazione di una volumetria aggiuntiva.

La suddetta difformità, in quanto determinante una nuova cubatura, rientra nella fattispecie degli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/2001, di regola subordinati al rilascio del permesso di costruire.

Il fabbricato risulta inserito in un contesto territoriale soggetto a vincolo paesaggistico, paesistico e vulcanico, sicché è da ritenersi assolutamente non assentibile qualsivoglia aumento del carico urbanistico, pure se minimo. Non risulta, quindi, possibile prospettare la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 o 37 del DPR 380/2001, non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità.

Non risulta possibile procedere nemmeno alla sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, sia per la sussistenza dei suddetti vincoli (che si tradurrebbe nella formulazione di pareri ostativi al rilascio della sanatoria da parte degli enti preposti), sia perché, pure a voler ammettere che trattasi di intervento di remota realizzazione antecedente al 31/03/2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è comunque successiva al 02/10/2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in

vigenza il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i. A tal proposito va riferito che non risulta presentata alcuna pratica di condono edilizio riconducibile all'immobile in esame. Non resta che prospettare il ripristino dello stato dei luoghi che andrà attuato dall'aggiudicatario mediante la demolizione della copertura e dell'infisso, per un costo di ripristino stimato pari a circa euro 3.000,00.

All'esito di tale intervento e della messa a norma degli impianti, l'aggiudicatario potrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (parziale, ossia riferita soltanto all'unità immobiliare in oggetto) in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001, dal momento che agli atti del competente ufficio tecnico comunale, non risulta che alla realizzazione del compendio immobiliare abbia all'epoca fatto seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità.

Non è presente la certificazione energetica. Non vi è alcuna certificazione di conformità degli impianti.

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito sia un condominio che un supercondominio (quest'ultimo finalizzato alla realizzazione dell'impianto fognario). La perizia di stima non contiene indicazioni riguardo a tale circostanza in quanto essa è emersa successivamente alla sua redazione.

Alla data di pubblicazione dell'avviso di vendita sussistono quote condominiali ordinarie impagate afferenti all'unità immobiliare staggita per l'importo di circa euro 1.600,00, relativamente all'ultimo biennio.

**lotto quattro:** piena proprietà della quota intera del locale magazzino afferente ad un fabbricato civile sito nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via Pietro Ragnisco n. 2/B, posto al secondo piano al di sotto dell'atrio di ingresso e avente accesso sia dalla scala A del fabbricato (interno n. 1) che direttamente dalle rampe di via Ragnisco ai civici n. 6, 8 e 10; consistenza commerciale complessiva pari a 264 mq. Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206, subalterno 21, categoria C/2, classe 4, piano S2, consistenza 263 mq, superficie catastale totale 282 mq, rendita catastale euro 896,47.

Confinante con terrapieno sottostante il cortile di ingresso del fabbricato, rampe di via Ragnisco, rampe di via Aurelio Saffi, vano scala A, subalterno 103 (ex 22).

Il cespote è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Luigia Finoja Sanseverino del 28/12/1979, rep. 18195, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 12/01/1980 ai nn.1118/981.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:** euro **215.000,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro **161.250,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro **3.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è locata con contratto opponibile alla procedura, avente prossima scadenza al 31/05/2029.

#### **Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, dal titolo di provenienza si desume che la consistenza del lotto staggito costituisce parte di un fabbricato realizzato, previa demolizione di preesistenti fabbriche dismesse, in forza della Licenza Edilizia n. 58 del 09/07/1973 e della successiva variante del 10/09/1974 rilasciate dal Comune di Pozzuoli, e dichiarato abitabile con licenza di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Pozzuoli in data 04/07/1975.

Con nota del 16/04/2025, l'ufficio tecnico comunale ha attestato che per gli immobili di via Pietro Ragnisco n. 2 risultano effettivamente annotate nei registri d'ufficio la Licenza Edilizia n. 58 del 09/07/1973 e la successiva variante del 10/09/1974, le quali però, unitamente agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio nonché alla licenza di abitabilità del 04/07/1975, non risultano al momento reperibili presso l'Archivio Comunale. Sotto il profilo temporale dette licenze edilizie e la successiva abitabilità risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 09/07/1975 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato e

contestualmente al rilascio dell'abitabilità), data annotata sulla planimetria catastale di impianto ancora oggi abbinata al subalterno oggetto di pignoramento.

Per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento proprio alla planimetria catastale presentata in data 09/07/1975 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Ciò premesso, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata in detta planimetria catastale si evince la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale):

- gli ambienti interni presentano una distribuzione sostanzialmente diversa da quella riportata in planimetria catastale;
- l'attuale utilizzazione dei locali, occupati da una palestra, non è congruente con l'originaria destinazione catastale dell'immobile in categoria C/2 (le palestre a fini di lucro vanno, infatti, censite in categoria D/6).

Ciò posto, quanto alla possibilità per l'aggiudicatario di procedere alla sanatoria delle predette difformità, non vi è dubbio che la discrasia di maggiore rilievo va individuata nel cambio di destinazione d'uso, ciò tenuto conto che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23-ter del DPR n. 380/2001, e salvo diversa previsione da parte di leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche se non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito elencate: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

Con riferimento al caso in esame, il mutamento della destinazione da deposito (categoria funzionale che deve ritenersi riconducibile alla categoria commerciale) a palestra (categoria funzionale direzionale), ai sensi del quadro normativo vigente, non può che ritenersi mutamento rilevante della destinazione d'uso.

Ciò appurato occorre esaminare quale pratica edilizia si renda necessaria ai fini di una siffatta variazione di destinazione d'uso e se risulta prospettabile, per lo specifico caso in esame, procedere con una procedura atta a sanare l'irregolarità riscontrata.

La Legge Regionale Campania n. 19/2001, all'art. 2 lettera f), prevede a tal riguardo che possono essere realizzati in base a semplice DIA (oggi SCIA) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici. Diversamente il TAR Campania, con la Sentenza 3206 del 22/06/2016, ha chiarito che, se il cambio di destinazione d'uso interessa categorie edilizie non omogenee con effetti incidenti sul carico urbanistico, è necessario il permesso di costruire.

Ove, dunque, si volesse mantenere l'attuale utilizzazione ad uso palestra con la relativa distribuzione interna (evidentemente modificata proprio al fine di rendere l'immobile utilizzabile a tal fine), ferma rimanendo la necessità di operare la variazione della categoria catastale dalla attuale C/2 alla D/6 (con ovvie ripercussioni sulla rendita catastale), andrebbe presentata una specifica domanda per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ricorrendo all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 (sanatoria c.d. "ordinaria"), previo versamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in maniera doppia, oltre ai diritti di istruttoria e segreteria e alle spese tecniche di presentazione della domanda.

Quanto alla sussistenza del requisito della c.d. doppia conformità, cui risulta subordinato il buon esito del suddetto accertamento, va, tuttavia, evidenziato che siffatto cambio di destinazione, comportando un aumento del carico urbanistico ed essendo riferito ad un locale che, in gran parte, presenta altezza interna pari a 2,00 m, sembrerebbe non rispettare né le prescrizioni del PRG e del sistema vincolistico vigente (ostativi ad un aumento del carico urbanistico) né i requisiti minimi di abitabilità di cui al D.M. 5 luglio 1975 (sia in termini di altezza interna che di superficie finestrata). Ai sensi di quanto previsto dal comma 3 del succitato art. 36 del DPR n. 380/2001, l'esito dell'accertamento di conformità risulterebbe in ogni caso subordinato ad una pronuncia da parte del responsabile del competente ufficio comunale nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, decorsi i quali la richiesta andrebbe intesa come rifiutata. Non risulta, d'altra parte, possibile nemmeno prospettare la sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, ciò sia per la sussistenza dei suddetti vincoli (che si tradurrebbe nella formulazione di pareri ostativi al rilascio della sanatoria da parte degli enti preposti), sia perché trattasi di cambio di destinazione con opere realizzate, con ogni probabilità, dagli attuali occupanti dopo il 2005 e dunque successivo al 31/03/2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L.

269/2003 convertito in L. 326/2003), sia ancora perché la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nel decreto ingiuntivo n. 508/2003 del Tribunale di Napoli e risulta, quindi, successiva al 02/10/2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i. Non risulta presentata alcuna pratica di condono edilizio riconducibile all'immobile in esame.

Tutto ciò premesso, in via prudenziale, non resta, dunque, che prospettare il ripristino dello stato dei luoghi che andrà attuato dall'aggiudicatario mediante la demolizione delle tramezzature e dei locali accessori abusivamente realizzati (spogliatoi, bagni, etc., con le relative reti impiantistiche) e il ripristino della legittima destinazione del locale ad uso deposito. I costi di ripristino sono stati stimati in complessivi circa euro 20.000,00, compresivi di spese tecniche.

Al riguardo si evidenzia che gli interventi di ripristino prospettati, essendo caratterizzati da una certa rilevanza, rientrano a rigore nella fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" se non addirittura in quella degli "interventi di ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo DPR. L'aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti. Si precisa che l'immobile è stato valutato assumendone la legittima ed originaria destinazione ad uso deposito, nell'ipotesi prospettata di prevederne il rispristino, considerando quale base per la valutazione il valore medio unitario di analoghe unità immobiliari destinate a depositi e magazzini.

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito il condominio; all'immobile in oggetto afferiscono 38,13 millesimi di tabella generale; l'importo della rata mensile per la gestione ordinaria è pari a 41,51 euro.

**lotto cinque:** piena proprietà della quota intera del locale magazzino formato da tre unità immobiliari, due di categoria C/2 e una di categoria C/1, tra esse fuse sul piano fisico a formare un unico locale, afferente ad un fabbricato civile sito nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via Pietro Ragnisco n. 2/B, posto al secondo piano al di sotto dell'atrio di ingresso e avente accesso dalla scala A (interno n. 2, porta attualmente murata), dalla scala B (interni n. 1 e n. 2, quest'ultima attualmente murata) oltre che dalle rampe di via Saffi e dalla rampa che parte da via Mameli; consistenza commerciale complessiva pari a 677 mq.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 75, particella 206, subalterni:

- 24, categoria C/2, classe 4, consistenza 225 mq, superficie catastale totale 240 mq, rendita catastale euro 766,94;
- 103 (ex 22), categoria C/2, classe 3, consistenza 348 mq, superficie catastale totale 377 mq, rendita catastale euro 1.006,47 €;
- 104 (ex 22), categoria C/1, classe 4, consistenza 61 mq, superficie catastale totale 72 mq, rendita catastale euro 1.442,88.

Confinante con terrapieno sottostante il cortile di ingresso del fabbricato, terrapieno sottostante via Mameli, rampe di via Aurelio Saffi, vano scala A, subalterno 21.

Il cespite è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Luigia Finoja Sanseverino del 28/12/1979, rep. 18195, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 12/01/1980 ai nn.1118/981.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:** euro **495.000,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro **371.250,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro **5.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è libera.

**Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, dal titolo di provenienza si desume che la consistenza del lotto staggito costituisce parte di un fabbricato realizzato, previa demolizione di preesistenti fabbriche dismesse, in forza della Licenza Edilizia n. 58 del 09/07/1973 e della successiva variante del 10/09/1974 rilasciate dal Comune di Pozzuoli, e dichiarato abitabile con licenza di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Pozzuoli in data 04/07/1975.

Con nota del 16/04/2025, l'ufficio tecnico comunale ha attestato che per gli immobili di via Pietro Ragnisco n. 2 risultano effettivamente annotate nei registri d'ufficio la

Licenza Edilizia n. 58 del 09/07/1973 e la successiva variante del 10/09/1974, le quali però, unitamente agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio nonché alla licenza di abitabilità del 04/07/1975, non risultano al momento reperibili presso l'Archivio Comunale. Sotto il profilo temporale dette licenze edilizie e la successiva abitabilità risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che le unità immobiliari in oggetto risultano regolarmente registrate per l'accatastamento in data 09/07/1975 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato e contestualmente al rilascio dell'abitabilità), data annotata sulla planimetria catastale di impianto abbinate agli originari subalterni 24 (ancora oggi in essere) e 22 (frazionato in data 20/12/2000 negli odierni subalterni 103 e 104).

Per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento proprio alla planimetria catastale presentata in data 09/07/1975 risalente al primo accatastamento del fabbricato. Ciò premesso, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata in detta planimetria catastale si evince la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali:

- i subalterni risultano tra essi fusi sul piano fisico;
- gli ambienti interni presentano una distribuzione sostanzialmente diversa da quella riportata in planimetria catastale e risultano attualmente murati sia l'ingresso dalla scala A che uno dei due ingressi dalla scala B;
- sono presenti dei soppalchi in ferro non riportati nei grafici.

Trattasi di difformità riconducibili alla fattispecie degli "interventi di manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e smi, di regola subordinate alla presentazione della SCIA di cui all'art. 22 o alla CILA di cui all'art. 6-bis quando non riguardanti parti strutturali dell'edificio o i prospetti.

Il futuro aggiudicatario sarà, quindi, tenuto a presentare presso l'ufficio tecnico comunale la SCIA in sanatoria di cui all'art. 37 del DPR n. 380/2001 o, se ritenuta sufficiente dal competente ufficio tecnico, la c.d. CILA tardiva di cui al comma 5 dell'art. 6-bis, a fronte del versamento delle sanzioni pecuniarie previste, oltre alle spese tecniche e ai diritti di istruttoria e segreteria, il tutto stimabile in circa euro 10.000,00 (compresi i costi per la rimozione dei soppalchi in ferro, qualora l'ufficio

tecnico ne ravvisasse la necessità non ritenendoli suscettibili di sanatoria). Occorre evidenziare che il frazionamento dell'originario subalterno 22 (cat. C/2) che ha dato origine alle odierni unità distinte con i subalterni 103 (cat. C/2) e 104 (cat. C/1), è stato eseguito soltanto sotto il profilo catastale senza la necessaria presentazione di un'idonea pratica edilizia per frazionamento e cambio di destinazione d'uso. Tale frazionamento catastale, con ogni probabilità, si è reso necessario al solo scopo di concedere in locazione una porzione dell'originario immobile da destinare ad attività di vendita, ma resta il fatto che, in mancanza di una pratica urbanistica, l'intera consistenza del lotto in esame va intesa come destinata a deposito, motivo per il quale l'aggiudicatario, nell'ambito della predisposizione delle pratiche in sanatoria innanzi prospettata, sarà tenuto a ripristinare per l'intero locale l'originaria categoria C/2.

In alternativa, ove volesse mantenersi la categoria C/1 per la porzione distinta con l'odierno subalterno 104, potrà essere valutata la fattibilità di un cambio di destinazione d'uso anche sotto il profilo urbanistico, mediante la presentazione di una specifica domanda per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ricorrendo all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR n. 380/2001 (sanatoria c.d. "ordinaria"), previo versamento a titolo di obblazione del contributo di costruzione in maniera doppia, oltre ai diritti di istruttoria e segreteria e alle spese tecniche di presentazione della domanda. Ai sensi di quanto previsto dal comma 3 del succitato art. 36, l'esito di siffatto accertamento di conformità sarebbe subordinato ad una pronuncia da parte responsabile del competente ufficio comunale nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, decorsi i quali la richiesta andrebbe intesa come rifiutata. In via prudenziale si ritiene opportuno prospettare il ripristino della legittima destinazione dell'intero locale ad uso deposito con la conseguente rettifica della categoria catastale, ferma la sanatoria delle difformità interne. Per la regolarizzazione delle predette difformità non risulta possibile prospettare la sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, ciò in quanto, seppure trattasi opere verosimilmente realizzate antecedentemente il 31/03/2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nel decreto ingiuntivo n. 508/2023 del Tribunale di Napoli (si veda atto di pignoramento) e risulta, quindi, successiva al 02/10/2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.



Non risulta presentata alcuna pratica di condono edilizio riconducibile all'immobile in esame.



### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito il condominio; all'immobile in oggetto afferiscono 112,17 millesimi di tabella generale; l'importo della rata mensile per la gestione ordinaria è pari a 126,61 euro. Gli oneri ordinari maturati e non pagati nell'ultimo biennio ammontano ad euro 3.040,00.



**lotto sei:** piena proprietà della quota intera dell'abitazione in villino sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via Cuma-Licola, n. 176, su tre livelli (piano S1-T-1), costituita da una porzione di un fabbricato civile bifamiliare (parte ovest del fabbricato), che si articola: al piano seminterrato in un ambiente unico con bagno; al piano terra in soggiorno, disimpegno, vano scala, camera da pranzo, cucina, bagno, ripostiglio; al piano primo in disimpegno, quattro camere, due bagni; oltre ad ampia corte esterna esclusiva di 685 mq; consistenza commerciale complessiva pari a 343 mq. Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 8, p.lla 1157, (senza subalterno), categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, rendita catastale euro 1.471,90.

Confinante con viale comune di accesso da via Cuma Licola (strada privata distinta con la particella 1156), porzione est del fabbricato distinta con la particella 1158, proprietà aliene insistenti sulle particelle 1154, 1140, 1375.

Il cespite è pervenuto all'esecutato con atto di cessione a titolo oneroso di immobili per notaio Vincenzo Pulcini del 29/06/1999, rep. 1637, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 29/07/1999 ai nn. 28994/20443.

<b>Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:</b>	<b>euro 442.000,00;</b>
Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.	<b>euro 331.500,00;</b>
Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti	<b>euro 5.000,00.</b>

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è locata con contratto opponibile alla procedura, avente prossima scadenza al 30/11/2028.

#### **Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, dal titolo di provenienza si desume che l'edificio di cui è parte la consistenza oggetto di trasferimento costituisce opera iniziata anteriormente al 01/09/1967 (data dell'entrata in vigore della L. 765/1967, c.d. legge "Ponte", che ha esteso l'obbligo della licenza edilizia - già introdotto dalla L. 1150/1942 per gli interventi effettuati entro il perimetro del centro abitato - all'intero territorio comunale) e che lo stesso è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati ai sensi del D.L. 310 del 26 luglio 1995 giusta comunicazione protocollata dal Comune di Pozzuoli il 05/10/1995 al n. 45607.

Con nota del 16/04/2025, l'ufficio tecnico comunale ha attestato che presso l'Archivio Comunale non risultano reperibili titoli abilitativi edilizi riconducibili al predetto fabbricato né risulta rinvenibile la succitata comunicazione prot. 45607 del 05/10/1995.

riguardante l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria sul preesistente fabbricato rurale. Nel quadro D della nota di trascrizione del titolo (atto per notaio Morelli del 13/07/1994 trascritto a Napoli 2 in data 29/07/1994 ai nn. 25359/19236) mediante il quale gli originari terreni distinti con le particelle 58 e 91 del foglio 8 sono stati acquistati dalla dante causa dell'esecutato, viene specificato che la consistenza trasferita consta effettivamente di un fabbricato rurale. Di tanto si trae conferma anche delle visure storiche catastali relative alle suddette particelle, dal momento che la particella 58 risulta concretamente censita come "fabbricato rurale" avente consistenza pari a 685 mq, fin dall'impianto meccanografico risalente al 02/01/1972. Dalle foto aeree storiche all'uopo acquisite presso l'Istituto Geografico Militare (IGM), parrebbe effettivamente desumersi la preesistenza di alcuni corpi di fabbrica rurali collabenti sia al 1990 che al 1956.

Tali elementi provano, dunque, che, conformemente a quanto riportato nel titolo di provenienza, sui terreni acquistati nel 1994 era effettivamente presente un fabbricato rurale, posto in area esterna al centro abitato e realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, sviluppantesi per una consistenza pari a circa 685 mq. Quanto poi all'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria che ha portato alla realizzazione dell'attuale edificio, si osserva che la menzionata pratica edilizia del 1995 (comunicazione presentata ai sensi del D.L. n. 310 del 26/07/1995, decreto decaduto per mancata conversione i cui effetti sono stati fatti salvi dalla Legge n. 662 del 23 dicembre 1996) risulta congruente con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento nel maggio 1999 (quindi al termine dell'intervento), data annotata sulla planimetria catastale c.d. di impianto (vale a dire risalente al primo accatastamento) ancora oggi abbinata all'unità pignorata.

Tutto ciò premesso, per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), è stato fatto riferimento proprio alla planimetria catastale presentata in data 24/05/1999 risalente al primo accatastamento del fabbricato nella sua attuale configurazione.

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata in detta planimetria catastale si evince l'insussistenza di difformità sostanziali, motivo per il

quale può concludersi per la conformità urbanistica dell'immobile, salvo ovviamente le ulteriori e più specifiche verifiche che potranno essere condotte soltanto all'esito dell'eventuale reperimento della pratica edilizia menzionata nel titolo di provenienza.

Si segnala che, in mancanza del fascicolo, non è possibile verificare se il competente ufficio tecnico comunale abbia proceduto al rilascio del certificato di abitabilità all'esito dei lavori di manutenzione straordinaria, motivo per il quale l'aggiudicatario potrà procedere, previa rettifica e messa a norma degli impianti, alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (parziale, ossia riferita soltanto all'unità immobiliare in oggetto) in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001.

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale non risulta essere costituito il condominio.

#### ONERI DI ALTRO TIPO

Per accedere all'immobile pignorato, di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato, è necessario transitare sul viale di accesso comune traente accesso da via Cuma Licola n. 176, distinto in Catasto Terreni al foglio 8, particella 1156. Tale viale comune non risulta gravato da servitù di passaggio essendo nella contitolarità di quattro soggetti, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{4}$  (un quarto), ivi compreso l'esecutato, cui detta quota è pervenuta, unitamente alla piena ed esclusiva proprietà dell'immobile staggito, in forza del medesimo atto di acquisto per notaio Pulcini del 29/06/1999, rep. n. 1637.

L'alienazione della sola abitazione pignorata senza la rispettiva quota del viale comune determina, quindi, la necessità per l'aggiudicatario di attivarsi autonomamente ai fini della costituzione di una servitù di passaggio per accedere all'immobile altrimenti intercluso. L'interclusione del lotto, in forza di quanto previsto dal codice civile, rappresenta il fondamentale presupposto per la costituzione coattiva della succitata servitù prediale nell'eventualità che i proprietari del fondo servente (particella 1156) rifiutassero di addivenire alla volontaria costituzione per contratto delle stesse. Le servitù prediali possono essere costituite coattivamente o volontariamente (art. 1031 c.c.). Il proprietario di un fondo intercluso ha il diritto di costituire una servitù di passaggio sul fondo limitrofo (art. 1051 c.c.). In mancanza di contratto tra i proprietari dei due fondi la servitù andrà costituita con sentenza (art. 1032 c.c.), titolo mediante cui verranno anche stabilite le modalità della servitù nonché l'indennità dovuta, quest'ultima proporzionata al danno cagionato dal passaggio (art. 1053 c.c.).

**lotto sette:** piena proprietà della quota intera del locale box auto al piano seminterrato ubicato nel fabbricato civile sito nel Comune di Napoli alla via Consalvo n. 191, individuato dal numero di interno 13 ed avente accesso da via Nicola Romeo n. 6; consistenza commerciale pari a 21 mq.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 8, particella 888, subalterno 58, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita catastale euro 72,46.

Confinante con corsia di manovra (avente accesso da via Romeo n. 6), proprietà aliene subalterni 55 (interno n. 10), 56 (interno n. 11), 57 (interno n. 12), 59 (interno n. 14), 61 (interno n. 16).

Il cespite è pervenuto all'esecutato con atto di assegnazione di immobili per notaio Vincenzo Pulcini del 30/07/1998, rep. 673, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 07/08/1998 ai nn. 15663/10689.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:** euro **40.000,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro **30.000,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro **1.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è occupata in assenza di titolo opponibile alla procedura.

#### **Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, dal titolo di provenienza si desume che la consistenza del lotto staggito afferisce ad un fabbricato facente parte di un più ampio compendio immobiliare realizzato a metà degli anni '80 in esecuzione della convenzione n. 52229 del 28/02/1983, approvata dal Comitato Regionale di Controllo del 29/03/1983, registrata il 18/04/1983 al n. 7225/A, trascritta a Napoli 1 in data 20/06/1983 ai nn. 14023/11031, comprendente molteplici fabbricati tra cui:

- lotto 1 (via Consalvo n. 191), realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 303 rilasciata dal Comune di Napoli il 24/11/1984 (pratica n. 25/67) e successiva concessione in variante n. 285 del 06/10/1986.

Con certificazione prot. PG/2025/35157 del 14/01/2025 il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli ha confermato il rilascio e gli estremi delle licenze edilizie, comunicando, però, il mancato rinvenimento dei fascicoli delle relative pratiche edilizie presso l'archivio comunale, motivo per il quale per dette pratiche, non risulta nemmeno possibile verificare l'eventuale rilascio dei certificati di

abitabilità/agibilità. Con nota prot. PG/2024/1065661 del 09/12/2024, lo stesso Servizio SUE ha inoltre comunicato che non risultano pratiche DIA/SCIA/CIL trasmesse nel periodo 2010-2024 riconducibili all'immobile in oggetto. L'ufficio Condono Edilizio con certificazione prot. PG/2025/0426962 del 09/05/2025 ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile agli immobili in oggetto nonché all'esecutato e suoi danti causa o altri soggetti.

Per la verifica della congruità urbanistica del bene in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 19/01/1989 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Sotto il profilo temporale, dette concessioni edilizie (e in particolare quelle riferite al lotto 1 cui afferisce il bene in oggetto, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 303 rilasciata dal Comune di Napoli il 24/11/1984 e successiva concessione in variante n. 285 del 06/10/1986) risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 19/01/1989 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato).

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata in detta planimetria catastale si evince l'insussistenza di difformità sostanziali (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale).

L'aggiudicatario potrà eventualmente procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (parziale, ossia riferita soltanto all'unità immobiliare in oggetto) in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001, dal momento che, stando alle informazioni assunte, non risulta che alla realizzazione del compendio immobiliare abbia all'epoca fatto seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità.

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito il condominio; all'immobile in oggetto afferiscono 3,67 millesimi di tabella generale; l'importo annuo per la gestione ordinaria è pari a 222,00 euro.

**lotto otto:** piena proprietà della quota intera del posto auto scoperto al piano seminterrato ubicato nel fabbricato civile sito nel Comune di Napoli alla via Consalvo n. 191, individuato dal numero di interno 2 ed avente accesso da via Nicola Romeo n. 6; consistenza commerciale pari a 10 mq.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 8, particella 888, subalterno 77, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita catastale euro 19,11.

Confinante con corsia di manovra (avente accesso da via Romeo n. 6) per due lati e proprietà aliene afferenti ad altre particelle per due lati (vi è muro di confine).

Il cespite è pervenuto all'esecutato con atto di assegnazione di immobili per notaio Vincenzo Pulcini del 30/07/1998, rep. 673, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 07/08/1998 ai nn. 15663/10689.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:** euro 9.000,00;

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro 6.750,00;

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00.

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è occupata in assenza di titolo opponibile alla procedura.

#### **Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, dal titolo di provenienza si desume che la consistenza del lotto staggito afferisce ad un fabbricato facente parte di un più ampio compendio immobiliare realizzato a metà degli anni '80 in esecuzione della convenzione n. 52229 del 28/02/1983, approvata dal Comitato Regionale di Controllo del 29/03/1983, registrata il 18/04/1983 al n. 7225/A, trascritta a Napoli 1 in data 20/06/1983 ai nn. 14023/11031, comprendente molteplici fabbricati tra cui:

- lotto 1 (via Consalvo n. 191), realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 303 rilasciata dal Comune di Napoli il 24/11/1984 (pratica n. 25/67) e successiva concessione in variante n. 285 del 06/10/1986.

Con certificazione prot. PG/2025/35157 del 14/01/2025 il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli ha confermato il rilascio e gli estremi delle licenze edilizie, comunicando, però, il mancato rinvenimento dei fascicoli delle relative pratiche edilizie presso l'archivio comunale, motivo per il quale per dette pratiche, non risulta nemmeno possibile verificare l'eventuale rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità. Con nota prot. PG/2024/1065661 del 09/12/2024, lo stesso Servizio

SUE ha inoltre comunicato che non risultano pratiche DIA/SCIA/CIL trasmesse nel periodo 2010-2024 riconducibili all'immobile in oggetto. L'ufficio Condono Edilizio con certificazione prot. PG/2025/0426962 del 09/05/2025 ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile agli immobili in oggetto nonché all'esecutato e suoi danti causa o altri soggetti.

Per la verifica della congruità urbanistica del bene in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 19/01/1989 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Sotto il profilo temporale, dette concessioni edilizie (e in particolare quelle riferite al lotto 1 cui afferisce il bene in oggetto, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 303 rilasciata dal Comune di Napoli il 24/11/1984 e successiva concessione in variante n. 285 del 06/10/1986) risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 19/01/1989 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato).

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata in detta planimetria catastale si evince l'insussistenza di difformità sostanziali (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale).

L'aggiudicatario potrà eventualmente procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (parziale, ossia riferita soltanto all'unità immobiliare in oggetto) in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001, dal momento che, stando alle informazioni assunte, non risulta che alla realizzazione del compendio immobiliare abbia all'epoca fatto seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità.

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito il condominio; all'immobile in oggetto afferiscono 1,20 millesimi di tabella generale; l'importo annuo per la gestione ordinaria è pari a 66,00 euro.

**lotto nove:** piena proprietà della quota intera dell'abitazione civile ubicata nel fabbricato sito nel Comune di Napoli alla via Nicola Romeo n. 28 (già 46bis), al piano terra, interno 3, scala B, composta da ingresso, disimpegno, una camera, bagno; consistenza commerciale pari a 58 mq.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 8, particella 793, subalterno 30, categoria A/2, classe 8, consistenza 2 vani, rendita catastale euro 397,67.

Confinante con vano scala B, proprietà aliena subalterno 29 (scala B, interno n. 2), proprietà aliene subalterni 8, 9 e 10 (box auto n. 7, 8 e 9), proprietà aliena subalterno 12 (scala A, interno n. 1) e corte comune.

Il cespote è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Luigia Finoja Sanseverino del 17/01/1989, rep. 50635, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 24/01/1989 ai nn. 1772/1318.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:** euro **115.000,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro **86.250,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro **2.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è locata con contratto ad uso non abitativo, opponibile alla procedura, avente prossima scadenza al 17/10/2030.

#### **Conformità:**

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata e locata come studio professionale, utilizzazione non congruente con la categoria A/2 e con l'originaria destinazione dell'immobile ad uso abitativo; si rileva la mancanza di una cucina.

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, dal titolo di provenienza si desume che la consistenza del lotto staggito afferisce ad un fabbricato facente parte di un più ampio compendio immobiliare realizzato a metà degli anni '80 in esecuzione della convenzione n. 52229 del 28/02/1983, approvata dal Comitato Regionale di Controllo del 29/03/1983, registrata il 18.04.1983 al n. 7225/A, trascritta a Napoli 1 in data 20/06/1983 ai nn. 14023/11031, comprendente molteplici fabbricati tra cui:

- lotto 11 (via Consalvo n. 169, oggi via Nicola Romeo n. 28), realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 110 rilasciata dal Comune di Napoli il 02/05/1984 (pratica n. 673/66) e successiva concessione in variante n. 257 del 22/07/19861

Con certificazione prot. PG/2025/35157 del 14/01/2025 il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata (SUE) del Comune di Napoli ha confermato il rilascio e gli estremi

della licenza edilizia, comunicando, però, il mancato rinvenimento dei fascicoli delle relative pratiche edilizie presso l'archivio comunale), motivo per il quale per dette pratiche non risulta nemmeno possibile verificare l'eventuale rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità. Con nota prot. PG/2024/1065661 del 09/12/2024 il Servizio SUE ha inoltre comunicato che non risultano pratiche DIA/SCIA/CIL trasmesse nel periodo 2010-2024 riconducibili all'immobile in oggetto e/o ai soggetti indicati. L'ufficio Condono Edilizio con certificazione prot. PG/2025/0426962 del 09/05/2025 ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile agli immobili in oggetto nonché all'esecutato e suoi danti causa o altri soggetti. Per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 24/09/1986 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Detta concessione edilizia risulta congruente con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 24/09/1986 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato).

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata in detta planimetria catastale si evince l'insussistenza di difformità sostanziali (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale).

Si ribadisce che, proprio in virtù della categoria A/2 (abitazione di tipo civile) assegnata con il primo accatastamento, deve desumersi che l'immobile è destinato a civile abitazione, motivo per il quale l'attuale utilizzazione a studio professionale (definita anche nel contratto di locazione), che richiederebbe la categoria catastale A/10 (di rendita significativamente maggiore), non risulta congruente né con la categoria catastale A/2 né con la destinazione urbanistica ad uso abitativo.

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito il condominio; all'immobile in oggetto afferiscono 13,18 millesimi di tabella generale; l'importo annuo per la gestione ordinaria è pari a 208,00 euro. Gli oneri ordinari maturati e non pagati nell'ultimo biennio ammontano ad euro 416,00.

**lotto dieci:** piena proprietà della quota intera del locale box auto al piano seminterrato ubicato nel fabbricato civile sito nel Comune di Napoli alla via Nicola Romeo n. 28, individuato dal numero di interno 3 ed avente accesso da via Nicola Romeo n. 36; consistenza commerciale pari a 18 mq.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 8, particella 793, subalterno 48, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale mq 21, rendita catastale euro 59,86.

Confinante con corsia di manovra (prima corsia sulla destra entrando da via Romeo n. 36), proprietà aliene subalterni 47 (interno n. 2) e 49 (interno n. 4), proprietà aliena subalterno 66 (ex 65).

Il cespote è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Luigia Finoja Sanseverino del 12/11/1990, rep. 58306, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 23/11/1990 ai nn. 24798/16530.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:** euro **31.000,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro **23.250,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro **1.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è libera.

**Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, dal titolo di provenienza si desume che la consistenza del lotto staggito afferisce ad un fabbricato facente parte di un più ampio compendio immobiliare realizzato a metà degli anni '80 in esecuzione della convenzione n. 52229 del 28/02/1983, approvata dal Comitato Regionale di Controllo del 29/03/1983, registrata il 18.04.1983 al n. 7225/A, trascritta a Napoli 1 in data 20/06/1983 ai nn. 14023/11031, comprendente molteplici fabbricati tra cui:

- lotto 11 (via Consalvo n. 169, oggi via Nicola Romeo n. 28), realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 110 rilasciata dal Comune di Napoli il 02/05/1984 (pratica n. 673/66) e successiva concessione in variante n. 257 del 22/07/1986

Con certificazione prot. PG/2025/35157 del 14/01/2025 il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata (SUE) del Comune di Napoli ha confermato il rilascio e gli estremi della licenza edilizia, comunicando, però, il mancato rinvenimento dei fascicoli delle relative pratiche edilizie presso l'archivio comunale), motivo per il quale per dette pratiche non risulta nemmeno possibile verificare l'eventuale rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità. Con nota prot. PG/2024/1065661 del 09/12/2024 il Servizio SUE

ha inoltre comunicato che non risultano pratiche DIA/SCIA/CIL trasmesse nel periodo 2010-2024 riconducibili all'immobile in oggetto e/o ai soggetti indicati. L'ufficio Condono Edilizio con certificazione prot. PG/2025/0426962 del 09/05/2025 ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile agli immobili in oggetto nonché all'esecutato e suoi danti causa o altri soggetti. Per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 24/09/1986 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Detta concessione edilizia risulta congruente con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 24/09/1986 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato).

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata in detta planimetria catastale si evince l'insussistenza di difformità sostanziali (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale). Si segnala una diversa riproduzione grafica dei pilastri che, pur essendo riconducibile ad una mera approssimazione grafica in fase di accatastamento (e non ad una difformità sostanziale), determina una consistenza annotata in visura lievemente superiore a quella effettiva, dacché l'opportunità per l'aggiudicatario di provvedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica.

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito il condominio; all'immobile in oggetto afferiscono 3,54 millesimi di tabella generale; l'importo annuo per la gestione ordinaria è pari a 80,00 euro. Gli oneri ordinari maturati e non pagati nell'ultimo biennio ammontano ad euro 160,00.

**lotto undici:** piena proprietà della quota intera del locale box auto al piano seminterrato ubicato nel fabbricato civile sito nel Comune di Napoli alla via Consalvo n. 181, individuato dal numero di interno 10 ed avente accesso da via Nicola Romeo n. 3; consistenza commerciale pari a 27 mq.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 8, particella 786, subalterno 52, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie catastale mq 27, rendita catastale euro 69,31.

Confinante con corsia di manovra (avente accesso da via Romeo n. 3), proprietà aliene subalterni 51 (interno n. 9) e 53 (interno n. 11), terrapieno.

Il cespite è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Luigia Finoja Sanseverino del 12/11/1990, rep. 58306, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 23/11/1990 ai nn. 24798/16530.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:** euro **45.000,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro **33.750,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro **2.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è occupata in assenza di titolo opponibile alla procedura.

#### **Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, dal titolo di provenienza si desume che la consistenza del lotto staggito afferisce ad un fabbricato facente parte di un più ampio compendio immobiliare realizzato a metà degli anni '80 in esecuzione della convenzione n. 52229 del 28/02/1983, approvata dal Comitato Regionale di Controllo del 29/03/1983, registrata il 18/04/1983 al n. 7225/A, trascritta a Napoli 1 in data 20/06/1983 ai nn. 14023/11031, comprendente molteplici fabbricati tra cui:

- lotto 2 (via Consalvo n. 181), realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 143 rilasciata dal Comune di Napoli il 21/07/1984 (pratica n. 672/66) e variante n. 282 del 02/11/1984 e successiva variante n. 258 del 22/07/1986.

Con certificazione prot. PG/2025/35157 del 14/01/2025 il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata (SUE) del Comune di Napoli ha confermato il rilascio e gli estremi delle licenze edilizie innanzi indicate, comunicando, però, il mancato rinvenimento dei fascicoli delle relative pratiche edilizie presso l'archivio comunale, motivo per il quale per dette pratiche, non risulta nemmeno possibile verificare l'eventuale rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità.

Con nota prot. PG/2024/1065661 del 09/12/2024 lo stesso Servizio SUE ha comunicato che non risultano pratiche DIA/SCIA/CIL trasmesse nel periodo 2010-2024 riconducibili all'immobile in oggetto e/o ai soggetti indicati.

L'ufficio Condono Edilizio con certificazione prot. PG/2025/0426962 del 09/05/2025 ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile agli immobili in oggetto nonché all'esecutato e suoi danti causa o altri soggetti.

Per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 30/09/1986 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Dette concessioni edilizie (e in particolare quelle riferite al lotto 2 cui afferisce il bene in oggetto, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 143 rilasciata dal Comune di Napoli il 21/07/1984, variante n. 282 del 02/11/1984 e successiva variante n. 258 del 22/07/1986) risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 30/09/1986 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato).

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata in detta planimetria catastale si evince la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale):

- la planimetria manca della rappresentazione del soppalco, trattandosi di struttura realizzata in epoca più recente e in assenza di titolo abilitativo edilizio.

La realizzazione del soppalco rientra nella fattispecie degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001, di regola subordinati a permesso di costruire o, in alternativa, alla c.d. super DIA (art. 10, comma 1, lettera c ed art. 22, comma 1, lettera a del DPR 380/2001).

Quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica di tale manufatto abusivo deve anzitutto rilevarsi che le caratteristiche dimensionali derivate dall'inserimento di tale elemento strutturale sono tali da rendere insufficienti i requisiti minimi sanciti dal D.M. 5 luglio 1975, ciò con particolare riferimento all'altezza interna che, in corrispondenza della porzione immobiliare sottostante il soppalco (laddove essa misura 2,20 m), risulta inferiore rispetto a quella minima fissata nel succitato decreto.

Non risulta, quindi, possibile prospettare la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 o 37 del DPR 380/2001, non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità.

Non risulta, d'altra parte, possibile procedere nemmeno alla sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, ciò sia perché trattasi di intervento realizzato, con ogni probabilità, dall'attuale conduttore in epoca successiva al 31/03/2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), sia perché la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nel decreto ingiuntivo n. 508/2023 del Tribunale di Napoli e risulta successiva al 02/10/2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i. A tal proposito va riferito che non risulta presentata alcuna pratica di condono edilizio riconducibile all'immobile in esame.

Il ripristino dello stato dei luoghi andrà attuato dall'aggiudicatario mediante la demolizione del soppalco, ad un costo presunto, determinato sulla scorta del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania, pari a circa 2.000,00 euro/mq.

All'esito di tale intervento e della messa a norma degli impianti l'aggiudicatario potrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (parziale, ossia riferita soltanto all'unità immobiliare in oggetto) in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001, dal momento che, stando alle informazioni assunte, non risulta che alla realizzazione del compendio immobiliare abbia all'epoca fatto seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità.

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito il condominio; all'immobile in oggetto afferiscono 2,30 millesimi di tabella generale; l'importo annuo per la gestione ordinaria è pari a 60,00 euro.

**lotto dodici:** piena proprietà della quota intera del locale box auto al piano seminterrato ubicato nel fabbricato civile sito nel Comune di Napoli alla via Nicola Romeo n. 28, individuato dal numero di interno 12 ed avente accesso da via Nicola Romeo n. 36; consistenza commerciale pari a 28 mq.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 8, particella 793, subalterno 57, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale mq 29, rendita catastale euro 88,21.

Confinante con prima corsia di manovra (prima corsia sulla destra entrando da via Romeo n. 36), proprietà aliene subalterni 56 (interno n. 11) e 58 (interno n. 13), seconda corsia di manovra (seconda corsia sulla destra entrando da via Romeo n. 36).

Il cespote è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per notaio Luigia Finoja Sanseverino del 12/11/1990, rep. 58306, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 23/11/1990 ai nn. 24798/16530.

**Prezzo base e valore ex art. 568 c.p.c.:** euro **49.000,00;**

Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro **36.750,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti euro **2.000,00.**

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è libera.

**Conformità:**

Come accertato dall'esperto stimatore, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, dal titolo di provenienza si desume che la consistenza del lotto staggito afferisce ad un fabbricato facente parte di un più ampio compendio immobiliare realizzato a metà degli anni '80 in esecuzione della convenzione n. 52229 del 28/02/1983, approvata dal Comitato Regionale di Controllo del 29/03/1983, registrata il 18.04.1983 al n. 7225/A, trascritta a Napoli 1 in data 20/06/1983 ai nn. 14023/11031, comprendente molteplici fabbricati tra cui:

- lotto 11 (via Consalvo n. 169, oggi via Nicola Romeo n. 28), realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 110 rilasciata dal Comune di Napoli il 02/05/1984 (pratica n. 673/66) e successiva concessione in variante n. 257 del 22/07/1986

Con certificazione prot. PG/2025/35157 del 14/01/2025 il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata (SUE) del Comune di Napoli ha confermato il rilascio e gli estremi della licenza edilizia, comunicando, però, il mancato rinvenimento dei fascicoli delle relative pratiche edilizie presso l'archivio comunale), motivo per il quale per dette pratiche non risulta nemmeno possibile verificare l'eventuale rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità. Con nota prot. PG/2024/1065661 del 09/12/2024 il Servizio SUE

ha inoltre comunicato che non risultano pratiche DIA/SCIA/CIL trasmesse nel periodo 2010-2024 riconducibili all'immobile in oggetto e/o ai soggetti indicati. L'ufficio Condono Edilizio con certificazione prot. PG/2025/0426962 del 09/05/2025 ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile agli immobili in oggetto nonché all'esecutato e suoi danti causa o altri soggetti. Per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 24/09/1986 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Detta concessione edilizia risulta congruente con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 24/09/1986 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato).

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata in detta planimetria catastale si evince l'insussistenza di difformità sostanziali (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale).

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito il condominio; l'importo annuo per la gestione ordinaria è pari a 190,00 euro, mentre non è stata comunicata la misura dei millesimi di tabella generale che afferiscono all'immobile in oggetto. Gli oneri ordinari maturati e non pagati nell'ultimo biennio ammontano ad euro 380,00.



## 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 dicembre 2025

Il professionista delegato

