

TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 400/2023  
G.E. DOTT. MARIO CICCARELLI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta dott.ssa Erika Capobianco, PEC: erika.capobianco@odcecnapoli.it, C.F. CPBRKE83L67F839K, delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza del 07/05/2025 del G.E. Dott. Mario Ciccarelli nella procedura esecutiva n. 400/2023 R.G.E.,

AVVISA

Che il **giorno 30/09/2025 ore 10,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla via Ottavio Caiazza n. 9 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità ASINCRONA con rilanci plurimi** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA

**LOTTO 1**

Piena proprietà di appartamento ubicato in via Pergolesi n.66, in Pozzuoli (NA), primo piano.

Il bene è composto da tre ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 38 mq più 3,5 mq di balcone.

Confina a nord con vano scala, a sud con via Pergolesi, ad est con intercapedine di distanza e ad ovest con un'altra unità immobiliare.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 1** è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli (NA) in C.F. al foglio 75, p.la 194, sub.6, categoria A/4, rendita euro 209,17.

PROVENIENZA

L'immobile di cui al **Lotto 1** è pervenuto all'esecutata seguito a seguito di atto di fusione per incorporazione di società rogato in data 09/05/2013 rep. 243437/35133 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/05/2013 ai nn. 21504/16321.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite risulta accatastato sin dal 1940, epoca anteriore alla legge urbanistica del 1942 n. 1150, il che consente di ritenere regolare l'edificazione originaria dell'immobile, avvenuta prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia. Tale regolarità riguarda però esclusivamente la costruzione originaria, mentre la conformazione attuale dei singoli cespiti è stata oggetto di ulteriori verifiche.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Pozzuoli è emersa l'assenza di licenze edilizie, concessioni o permessi di costruire, fatta eccezione per i seguenti titoli amministrativi:

- DIA n. 162 del 07.04.2008, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intero fabbricato, all'epoca in stato di degrado. Tale pratica documenta la conformazione attuale degli immobili, risultata coerente con i rilievi effettuati, ad esclusione dei soppalchi e della configurazione del sub. 19 (Lotto 6). Non è stato tuttavia eseguito l'aggiornamento catastale conseguente.
- DIA n. 390 e 391 del 17.10.2012, per cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio, da cui deriva il

sub. 19 del Lotto 6.

- SCIA n. 59 del 07.02.2013, per manutenzione e fusione di unità immobiliari, anch'essa riferita al sub. 19 del Lotto 6.

Non risultano rilasci di certificati di agibilità/abitabilità, né risultano presentate istanze di condono edilizio o altri provvedimenti amministrativi di sanatoria, ripristino o demolizione.

In merito al Lotto 1 si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

1. Mancanza di un ambiente rappresentato in planimetria, fuso fisicamente con l'appartamento attiguo;
2. Distribuzione interna completamente diversa, con modifiche a pareti portanti, nuove tramezzature e spostamento di elementi finestrati;
3. Errata rappresentazione grafica catastale.

Le suddette difformità appaiono superate poiché risulta presenza dell'atto amministrativo che ha concesso l'attuale conformazione del cespite, ovvero la sopraccitata DIA n.162 del 07.04.2008. **L'eventuale verifica di conformità urbanistica e catastale rimane comunque di competenza dell'Amministrazione comunale, cui spetta l'istruttoria dei titoli edilizi e delle richieste presentate.**

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene che costituisce il LOTTO 1 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 2) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 3) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
- 4) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

#### **MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Il bene di cui al LOTTO 1 verte in buono stato di manutenzione. Inoltre, il bene non ricade in una gestione condominiale. La quota per le spese comuni è pari ad euro 25,00/mensili.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene di cui al lotto 1 è occupato *sine titolo*. La liberazione dell'immobile pignorato, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

##### **LOTTO 1**

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 1 è fissato in **euro 71.600,00** (dicesi euro settantunomilaseicento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 53.700,00** (cinquantatremilasettecento/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinquemila/00).

**LOTTO 2**

Piena proprietà di appartamento ubicato in via Pergolesi n.66, in Pozzuoli (NA), piano primo.

Il bene è composto da quattro ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 52 mq più 1 mq di balcone.

Confina a nord con vano scala, a sud con intercapedine di distanza, ad ovest con un'altra unità immobiliare e ad est con vanella.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

## DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 2** è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli (NA) in C.F. al foglio 75, p.lla 194, sub.7, categoria A/4, rendita euro 108,46.

## PROVENIENZA

L'immobile di cui al **Lotto 2** è pervenuto all'esecutata seguito a seguito di atto di fusione per incorporazione di società rogato in data 09/05/2013 rep. 243437/35133 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/05/2013 ai nn. 21504/16321.

## REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite risulta accatastato sin dal 1940, epoca anteriore alla legge urbanistica del 1942 n. 1150, il che consente di ritenere regolare l'edificazione originaria dell'immobile, avvenuta prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia. Tale regolarità riguarda però esclusivamente la costruzione originaria, mentre la conformazione attuale dei singoli cespiti è stata oggetto di ulteriori verifiche.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Pozzuoli è emersa l'assenza di licenze edilizie, concessioni o permessi di costruire, fatta eccezione per i seguenti titoli amministrativi:

- DIA n. 162 del 07.04.2008, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intero fabbricato, all'epoca in stato di degrado. Tale pratica documenta la conformazione attuale degli immobili, risultata coerente con i rilievi effettuati, ad esclusione dei soppalchi e della configurazione del sub. 19 (Lotto 6). Non è stato tuttavia eseguito l'aggiornamento catastale conseguente.
- DIA n. 390 e 391 del 17.10.2012, per cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio, da cui deriva il sub. 19 del Lotto 6.
- SCIA n. 59 del 07.02.2013, per manutenzione e fusione di unità immobiliari, anch'essa riferita al sub. 19 del Lotto 6.

Non risultano rilasci di certificati di agibilità/abitabilità, né risultano presentate istanze di condono edilizio o altri provvedimenti amministrativi di sanatoria, ripristino o demolizione.

Dall'analisi tecnica è emersa una difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, con diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di ambienti non rappresentati (in parte derivanti dall'unità attigua), apertura e chiusura di vani in murature portanti e realizzazione di nuove tramezzature.

Le suddette difformità appaiono superate poiché risulta presenza dell'atto amministrativo che ha concesso l'attuale conformazione del cespite, ovvero la sopracitata DIA n.162 del 07.04.2008. **L'eventuale verifica di conformità urbanistica e catastale rimane comunque di competenza dell'Amministrazione comunale, cui spetta l'istruttoria dei titoli edilizi e delle richieste presentate.**

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene che costituisce il LOTTO 2 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 2) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 3) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
- 4) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

## MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Il bene di cui al LOTTO 2 verte Il bene verte in buono stato di manutenzione. Inoltre, il bene non ricade in una gestione condominiale. La quota per le spese comuni è pari ad euro 25,00/mensili

## STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui al LOTTO 2 è libero.

## PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

### LOTTO 2

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 2 è fissato in **euro 95.400,00** (dicesi euro novantacinquemilaquattrocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 71.550,00** (settantunomilacinquecentocinquanta/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinquemila/00).

\*\*\*

### LOTTO 3

Piena proprietà di appartamento ubicato in via Pergolesi n.66, in Pozzuoli (NA), piano secondo.

Il bene è costituito da tre ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 52 mq più 16 mq di soppalco e 1 mq di balcone.

Confina a sud con via Pergolesi, ad est con altra unità immobiliare e vano scala, a nord con vanella ed ad ovest con altro fabbricato.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

## DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 3** è riportata nel NCEU del Comune di Pozzuoli (NA) in C.F. al foglio 75, p.lla 194, sub.8, categoria A/4, rendita euro 209,17.

## PROVENIENZA

L'immobile di cui al **Lotto 3** è pervenuto all'esecutata a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato in data 09/05/2013 rep. 243437/35133 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/05/2013 ai nn. 21504/16321.

## REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite risulta accatastato sin dal 1940, epoca anteriore alla legge urbanistica del 1942 n. 1150, il che consente di ritenere regolare l'edificazione originaria dell'immobile, avvenuta prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia. Tale regolarità riguarda però esclusivamente la costruzione originaria, mentre la conformazione attuale dei singoli cespiti è stata oggetto di ulteriori verifiche.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Pozzuoli è emersa l'assenza di licenze edilizie, concessioni o permessi di costruire, fatta eccezione per i seguenti titoli amministrativi:

- DIA n. 162 del 07.04.2008, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intero fabbricato, all'epoca in stato di degrado. Tale pratica documenta la conformazione attuale degli immobili, risultata coerente con i rilievi effettuati, ad esclusione dei soppalchi e della configurazione del sub. 19 (Lotto 6). Non è stato tuttavia eseguito l'aggiornamento catastale conseguente.
- DIA n. 390 e 391 del 17.10.2012, per cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio, da cui deriva il sub. 19 del Lotto 6.
- SCIA n. 59 del 07.02.2013, per manutenzione e fusione di unità immobiliari, anch'essa riferita al sub. 19 del Lotto 6.

Non risultano rilasci di certificati di agibilità/abitabilità, né risultano presentate istanze di condono edilizio o altri provvedimenti amministrativi di sanatoria, ripristino o demolizione.

In merito al Lotto 3 dalla perizia tecnica redatta nell'ambito della procedura, si evidenziano le seguenti difformità edilizie e urbanistiche:

1. Presenza di un soppalco non rappresentato in planimetria catastale e non conforme alle normative vigenti in materia di altezze minime dei locali abitabili. Le altezze rilevate (2,00 m sotto e 1,96 m sopra il soppalco) risultano inferiori ai limiti di legge. Inoltre, non risultano atti amministrativi che ne autorizzino la realizzazione, con conseguente necessità di ripristino dello stato dei luoghi o eventuale accertamento di conformità, se consentito dagli enti competenti.
2. Tramezzi interni difformi rispetto alla planimetria catastale ma per tali modifiche risulta DIA n. 162 del 07.04.2008.
3. Realizzazione di un'apertura vetrata su muratura portante, anch'essa riconducibile alla DIA sopra indicata.
4. Presenza di lucernai a soffitto, dei quali non risultano autorizzazioni amministrative; anche per tali opere potrà rendersi necessario il ripristino dello stato originario o la verifica di una eventuale sanabilità, a discrezione dell'Amministrazione comunale competente.

Le difformità riscontrate – ove non sanabili – potrebbero comportare interventi di ripristino, sanzioni pecuniarie o demolitorie, come da valutazioni e istruttorie riservate all'autorità amministrativa competente.

**Pertanto, l'aggiudicatario acquista l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con oneri e spese di eventuali regolarizzazioni a proprio carico.**

**L'eventuale verifica di conformità urbanistica e catastale, anche in presenza di DIA, rimane comunque di competenza dell'Amministrazione comunale, cui spetta l'istruttoria dei titoli edilizi e delle richieste presentate.**

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene che costituisce il LOTTO 3 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa

a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;

- 2) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 3) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
- 4) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

#### MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Il bene di cui al LOTTO 3 verte in buono stato di manutenzione. Inoltre, il bene non ricade in una gestione condominiale. La quota per le spese comuni è pari ad euro 25,00/mensili.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene di cui al lotto 3 è occupato con titolo opponibile alla procedura fino al 01/11/2026.

#### PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

##### LOTTO 3

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 3 è fissato in **euro 91.200,00** (dicesi euro novantunomiladuecento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 68.400,00** (dicesi euro sessantottomilaquattrocento/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinquemila/00).

\*\*\*

##### LOTTO 4

Piena proprietà di appartamento ubicato in via Pergolesi n.66, in Pozzuoli (NA), piano secondo.

Il bene è costituito da tre ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 40 mq più 12 mq di soppalco e 3,5 mq di balconi.

Confina a nord con via Pergolesi, a sud con vano scala, ad est con altra unità immobiliare e vano scala ed ad ovest con intercapedine di distanza.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

#### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 4** è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli (NA) in C.F. al foglio 75, p.lla 194, sub.9, categoria A/4, rendita euro 209,17.

#### PROVENIENZA

L'immobile di cui al **Lotto 4** è pervenuto all'esecutata è pervenuto, a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato in data 09/05/2013 rep. 243437/35133 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/05/2013 ai nn. 21504/16321.

#### REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite risulta accatastato sin dal 1940, epoca anteriore alla legge urbanistica del 1942 n. 1150, il che consente di ritenere regolare l'edificazione originaria dell'immobile, avvenuta prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia. Tale regolarità riguarda però esclusivamente la costruzione

originaria, mentre la conformazione attuale dei singoli cespiti è stata oggetto di ulteriori verifiche.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Pozzuoli è emersa l'assenza di licenze edilizie, concessioni o permessi di costruire, fatta eccezione per i seguenti titoli amministrativi:

- DIA n. 162 del 07.04.2008, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intero fabbricato, all'epoca in stato di degrado. Tale pratica documenta la conformazione attuale degli immobili, risultata coerente con i rilievi effettuati, ad esclusione dei soppalchi e della configurazione del sub. 19 (Lotto 6). Non è stato tuttavia eseguito l'aggiornamento catastale conseguente.
- DIA n. 390 e 391 del 17.10.2012, per cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio, da cui deriva il sub. 19 del Lotto 6.
- SCIA n. 59 del 07.02.2013, per manutenzione e fusione di unità immobiliari, anch'essa riferita al sub. 19 del Lotto 6.

Non risultano rilasci di certificati di agibilità/abitabilità, né risultano presentate istanze di condono edilizio o altri provvedimenti amministrativi di sanatoria, ripristino o demolizione.

In merito al Lotto 4 dalla perizia tecnica in atti emergono le seguenti difformità edilizie:

1. Fusione di unità immobiliari: è stata riscontrata la mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, a causa dell'accorpamento fisico con un appartamento attiguo.
2. Distribuzione interna diversa da quella catastale: sono state eseguite modifiche sostanziali, tra cui la chiusura e apertura di pareti portanti, la realizzazione di nuovi tramezzi e lo spostamento di elementi finestrati.

Per i suddetti interventi risulta depositata la DIA n. 162 del 07.04.2008, che legittima l'attuale configurazione. **Tuttavia, eventuali ulteriori verifiche o richieste di conformità restano di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale, la quale ha facoltà di effettuare accertamenti discrezionali nel corso delle istruttorie tecniche.**

3. Presenza di un soppalco non autorizzato, non rappresentato in planimetria e non conforme alle normative in materia di altezze minime: le misure rilevate (h 2,00 m sotto e h 1,96 m sopra il soppalco) risultano inferiori ai limiti previsti dalla normativa igienico-sanitaria per locali abitabili. Non è stato rinvenuto alcun atto amministrativo che ne autorizzi la realizzazione. Pertanto, potrebbe rendersi necessario il ripristino dello stato dei luoghi, previo inoltro di apposita comunicazione agli enti competenti.

**Eventuali interventi di regolarizzazione o ripristino saranno a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto sarà accertato dagli uffici comunali competenti, che valuteranno discrezionalmente la sanabilità o meno delle difformità presenti.**

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene di cui al LOTTO 4 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 2) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 3) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di

pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);

- 4) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

#### MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Il bene di cui al LOTTO 4 verte in buono stato di manutenzione. Inoltre, il bene non ricade in una gestione condominiale. La quota per le spese comuni è pari ad euro 25,00/mensili.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene di cui al LOTTO è libero.

#### PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

##### LOTTO 4

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 4 è fissato in **euro 61.400,00** (dicesi euro sessantunomilaquattrocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 46.050,00** (dicesi euro quarantaseimilacinquanta/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinquemila/00).

\*\*\*

##### LOTTO 5

Piena proprietà di appartamento ubicato in via Pergolesi n.66, in Pozzuoli (NA), secondo piano.

Il bene è costituito da quattro ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 54 mq più 12 mq di soppalco e 2 mq di balconi.

Confina a nord altra unità immobiliare, a sud con vanella, ad est con vano scala e ad ovest con intercapedine di distanza.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

#### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 5** è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli (NA) in C.F. al foglio 75, p.lla 194, sub.10, categoria A/4, rendita euro 151,84.

#### PROVENIENZA

L'immobile di cui al **Lotto 5** è pervenuto all'esecutata a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato in data 09/05/2013 rep. 243437/35133 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/05/2013 ai nn. 21504/16321.

#### REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite risulta accatastato sin dal 1940, epoca anteriore alla legge urbanistica del 1942 n. 1150, il che consente di ritenere regolare l'edificazione originaria dell'immobile, avvenuta prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia. Tale regolarità riguarda però esclusivamente la costruzione originaria, mentre la conformazione attuale dei singoli cespiti è stata oggetto di ulteriori verifiche.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Pozzuoli è emersa l'assenza di licenze edilizie, concessioni o permessi di costruire, fatta eccezione per i seguenti titoli amministrativi:

- DIA n. 162 del 07.04.2008, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intero fabbricato, all'epoca in stato di degrado. Tale pratica documenta la conformazione attuale degli immobili, risultata coerente con i rilievi effettuati, ad esclusione dei soppalchi e della configurazione del sub. 19 (Lotto 6). Non è stato tuttavia eseguito l'aggiornamento catastale conseguente.
- DIA n. 390 e 391 del 17.10.2012, per cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio, da cui deriva il sub. 19 del Lotto 6.
- SCIA n. 59 del 07.02.2013, per manutenzione e fusione di unità immobiliari, anch'essa riferita al sub. 19 del Lotto 6.

Non risultano rilasci di certificati di agibilità/abitabilità, né risultano presentate istanze di condono edilizio o altri provvedimenti amministrativi di sanatoria, ripristino o demolizione.

In merito al Lotto 5 dalla perizia tecnica è emersa la seguente difformità edilizia:

1. aggiunta ambiente non indicato in planimetria catastale poiché parte dell'appartamento attiguo errata rappresentazione grafica catasto,
2. presenza tramezzature non risultanti in planimetria catastale,
3. soppalco non presente in planimetria catasto con altezze non a norma,
4. apertura di vani vetriati in muratura portante e aumento mq con balconatura.

Per quanto concerne i punti 1, 2 e 4, le difformità esposte vengono superate poiché risulta presenza dell'atto amministrativo che ha concesso l'attuale conformazione del cespite, ovvero la sopracitata DIA n.162 del 07.04.2008. **Tuttavia, eventuali ulteriori verifiche o richieste di conformità restano di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale, la quale ha facoltà di effettuare accertamenti discrezionali nel corso delle istruttorie tecniche.**

Per quanto concerne il punto 3, si segnala che le altezze sopra e sotto soppalco non sono a norma rispetto alle altezze necessarie per legge (altezza sotto soppalco 2,00 h, altezza sopra soppalco 1,96 h); non essendoci riscontri di atti amministrativi si riporta che **la normativa prevede il ripristino** dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

**L'eventuale necessità di ripristino o regolarizzazione rimane a carico dell'aggiudicatario.**

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene di cui al LOTTO 5 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 2) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 3) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n.

4) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

#### MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Il bene di cui al LOTTO 5 verte in buono stato di manutenzione. Inoltre, il bene non ricade in una gestione condominiale. La quota per le spese comuni è pari ad euro 25,00/mensili.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene di cui al LOTTO 5 è libero.

#### PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

##### LOTTO 5

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 5 è fissato in **euro 79.000,00** (dicesi euro settantanovemila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 59.250,00** (dicesi euro cinquantanovemiladuecentocinquanta/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinquemila/00).

\*\*\*

##### LOTTO 6

Piena proprietà di immobile ubicato in via Pergolesi n.64, in Pozzuoli (NA), piano terra, costituito da quattro ambienti più doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 76 mq.

Confina a nord con via Pergolesi, a sud con terrapieno, ad est con vano scala e a ovest con intercapedine di distanza.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

#### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 6** è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli (NA) in C.F. al foglio 75, p.lla 194, sub.19, categoria C/1, rendita euro 2.722,04.

#### PROVENIENZA

Il bene di cui al **Lotto 6** è pervenuto all'esecutata a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato da notaio Concetta Palermi in data 24/12/2007 rep.228040/24119 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 27/12/2007 ai nn. 83456/44586.

#### REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite risulta accatastato sin dal 1940, epoca anteriore alla legge urbanistica del 1942 n. 1150, il che consente di ritenere regolare l'edificazione originaria dell'immobile, avvenuta prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia. Tale regolarità riguarda però esclusivamente la costruzione originaria, mentre la conformazione attuale dei singoli cespiti è stata oggetto di ulteriori verifiche.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Pozzuoli è emersa l'assenza di licenze edilizie, concessioni o permessi di costruire, fatta eccezione per i seguenti titoli amministrativi:

- DIA n. 162 del 07.04.2008, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intero fabbricato,

all'epoca in stato di degrado. Tale pratica documenta la conformazione attuale degli immobili, risultata coerente con i rilievi effettuati, ad esclusione dei soppalchi e della configurazione del sub. 19 (Lotto 6). Non è stato tuttavia eseguito l'aggiornamento catastale conseguente.

- DIA n. 390 e 391 del 17.10.2012, per cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio, da cui deriva il sub. 19 del Lotto 6.
- SCIA n. 59 del 07.02.2013, per manutenzione e fusione di unità immobiliari, anch'essa riferita al sub. 19 del Lotto 6.

Non risultano rilasci di certificati di agibilità/abitabilità, né risultano presentate istanze di condono edilizio o altri provvedimenti amministrativi di sanatoria, ripristino o demolizione.

In merito al Lotto 6 dalla perizia tecnica risulta una difformità edilizia:

1. Riduzione di muratura portante effettuata in assenza di titoli abilitativi. Tale intervento, rientrando tra quelli assoggettati a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), non risulta regolarizzato da alcun atto amministrativo rilasciato dal Comune competente. Pertanto, salvo diversa valutazione da parte degli Uffici comunali preposti, **potrebbe rendersi necessario il ripristino** dello stato dei luoghi, previa comunicazione agli enti competenti.

Si precisa infine che l'attuale subalterno oggetto di vendita deriva dalla fusione degli ex sub. 16, 17 e 18, a loro volta provenienti dai sub. 1, 2 e 3 (cat. A/5).

La conformazione planimetrica risulta sostanzialmente invariata nella sagoma esterna, con modifiche interne relative alla tramezzatura; le variazioni catastali e le modifiche di destinazione d'uso risultano documentate tramite attestazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene di cui al LOTTO 6 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 5) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 6) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 7) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
- 8) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

#### **MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Il bene di cui al LOTTO 6 verte in buono stato di manutenzione. Inoltre, il bene non ricade in una gestione condominiale. La quota per le spese comuni è pari ad euro 25,00/mensili.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene del LOTTO 6 è occupato *sine titulo*. La liberazione dell'immobile pignorato, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente.

## PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

### LOTTO 6

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 6 è fissato in **euro 134.900,00** (dicesi euro centotrentaquattromilanovecento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 101.175,00** (dicesi euro centounomilacentosettantacinque/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinquemila/00).

\*\*\*

### LOTTO 7

Piena proprietà di due lastrici solari in via Pergolesi n.66, in Pozzuoli (NA), piano terzo, un totale di mq 259.

Confinanti a nord con fabbricato attiguo, a sud con intercapedine di distanza, ad ovest con via Pergolesi e ad est con vanella.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

#### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 7** è riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli (NA) in C.F.:

- foglio 75, p.la 194, sub.101, categoria F/5,
- foglio 75, p.la 194, sub.102, categoria F/5.

#### PROVENIENZA

Gli immobili di cui al **Lotto 7** sono pervenuti all'esecutata a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato in data 09/05/2013 rep. 243437/35133 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/05/2013 ai nn. 21504/16321.

#### REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite risulta accatastato sin dal 1940, epoca anteriore alla legge urbanistica del 1942 n. 1150, il che consente di ritenere regolare l'edificazione originaria dell'immobile, avvenuta prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia. Tale regolarità riguarda però esclusivamente la costruzione originaria, mentre la conformazione attuale dei singoli cespiti è stata oggetto di ulteriori verifiche.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Pozzuoli è emersa l'assenza di licenze edilizie, concessioni o permessi di costruire, fatta eccezione per i seguenti titoli amministrativi:

- DIA n. 162 del 07.04.2008, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intero fabbricato, all'epoca in stato di degrado. Tale pratica documenta la conformazione attuale degli immobili, risultata coerente con i rilievi effettuati, ad esclusione dei soppalchi e della configurazione del sub. 19 (Lotto 6). Non è stato tuttavia eseguito l'aggiornamento catastale conseguente.
- DIA n. 390 e 391 del 17.10.2012, per cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio, da cui deriva il sub. 19 del Lotto 6.
- SCIA n. 59 del 07.02.2013, per manutenzione e fusione di unità immobiliari, anch'essa riferita al sub. 19 del Lotto 6.

Non risultano rilasci di certificati di agibilità/abitabilità, né risultano presentate istanze di condono edilizio o altri provvedimenti amministrativi di sanatoria, ripristino o demolizione.

Per il lotto in oggetto non sono emerse difformità nella consistenza e conformazione generale dell'immobile. Tuttavia, si segnalano le seguenti criticità:

1. Subalterno 102: non risulta planimetria catastale depositata; la planimetria è stata ricostruita tramite rilievo tecnico effettuato dal perito.
2. Subalterno 101: difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto riguardo alla posizione della porta d'uscita sul lastrico solare. Si consiglia di procedere a verifica con eventuale accertamento di conformità presso gli Uffici Tecnici competenti.
3. Sempre sul sub. 101 risultano due lucernari che illuminano l'appartamento sottostante (sub. 8, lotto 3), per i quali non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Si rende quindi necessario **un intervento di ripristino** o eventuale verifica di regolarizzazione.

L'effettiva possibilità di sanatoria o regolarizzazione è soggetta alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione. Pertanto, spetterà agli enti competenti valutare se procedere con l'accertamento di conformità o, in alternativa, applicare sanzioni pecuniarie o demolitorie, se previste dalla normativa vigente.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni di cui al LOTTO 7 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 2) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
- 3) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
- 4) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

#### MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

I beni di cui al LOTTO 7 vertono in buono stato di manutenzione. Inoltre, I beni non ricadono in una gestione condominiale.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni del LOTTO 7 sono liberi.

#### PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

##### LOTTO 7

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 7 è fissato in **euro 103.000,00** (dicesi euro centotremila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 77.250,00** (dicesi euro settantasettemiladuecentocinquanta/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinquemila/00).

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**  
TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net SpA che opera sul portale **www.spazioaste.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la dott.ssa Erika Capobianco, già delegato alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno 29/09/2025 alle ore 13:00** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite **www.spazioaste.it**, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara; all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> è anche consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

**Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- **il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie

**IT 29 C 03268 22300 052136399672**

intestato a ASTALEGALE.net SpA

causale: Proc. Esecutiva n. 400/2023 R.G.E., lotto ..., versamento cauzione

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura private autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) dovrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 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 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia

comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato: **erika.capobianco@odcecnapoli.it**.

Invece, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### CAUZIONE

L'importo della cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 29 C 03268 22300 052136399672**

intestato a ASTALEGALE.net SpA

causale: Proc. Esecutiva n. 400/2023 R.G.E., lotto ....., versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** e che il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno 29/09/2025, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del professionista, a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**30/09/2025, ore 10,00**) il professionista verificherà le offerte formulate e 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 **www.spazioaste.it**.

### DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e **terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (cioè alle ore 11.00 del 02/10/2025)**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (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 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara **avrà luogo nel giorno immediatamente successive alla scadenza del termine sopra indicato** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), cioè il **03/10/2025**.

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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificate all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la Migliore offerta tenendo conto:

- del maggior importo del prezzo offerto,
- a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata,
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

## CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'art.

588 c.p.c. qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

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

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

## MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicate nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto **che verrà indicato dal professionista delegato** con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli – Procedura Esecutiva n. 400/2023.

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo Prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate, il quale verserà gli importi al creditore, con valuta data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), **per un importo pari al 20%** del valore di aggiudicazione (salva diversa determinazione a cura del professionista delegato).

Il bene sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni siano cancellate a spese e a cura dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espresso dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

#### DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.**

**Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine** se ne darà comunicazione al Giudice dell'esecuzione il quale con decreto dichiara **la decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

#### REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

**Con riferimento all'IVA, si segnala che il debitore esecutato ha la facoltà di esercitare l'opzione di imponibilità IVA (rif. D.P.R. 633/1972) fino alla firma del decreto di trasferimento.**

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della pertinenza della cd. "prima casa" dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldoprezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler usufruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documenti d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposite dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

**Si precisa che l'ottenimento delle suddette agevolazioni sarà subordinata al vaglio dell'Ufficio dell'Agenzia Entrate competente.**

#### PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

- a) inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 70 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto,
- b) inserimento dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di

fotografie e planimetrie, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunale.napoli.giustizia.it](http://www.tribunale.napoli.giustizia.it),

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la descrizione dell'immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria, nonché link per i siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.napoli.giustizia.it](http://www.tribunale.napoli.giustizia.it),

d) invio almeno 20 venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità del debitore che, tuttavia, unitamente, ad ogni altra informazione inerente potranno essere richieste ed ottenute presso la competente cancelleria del Tribunale di Napoli da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

#### PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile fino a cinque giorni prima della data fissata per la vendita inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e non può essere resa nota a persona diversa dal custode Dott.ssa Erika Capobianco - con studio in Napoli Via Ottavio Caiazza n. 9 recapito tel: 08119248255; mail: [esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it](mailto:esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it).

Napoli, 26/05/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Dott.ssa Erika Capobianco*

