



## TRIBUNALE DI NAPOLI – V SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 574/2024

G.E. dr. Mario Ciccarelli

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



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

Il dr. Salvatore Bonagura, dottore commercialista iscritto all'Ordine di Napoli al n. 3318/2681A, con studio in Napoli, via Toledo 389, telefono 081/551.89.85, posta elettronica: [studiodonagura@libero.it](mailto:studiodonagura@libero.it), professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe promossa da Solferino SPV srl contro (*omissis*), vista l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita resa in data 26/11/2025 dal Giudice dell'Esecuzione,

### AVVISA



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

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

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.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 entro le ore 23:59 del giorno 09/03/2026.**

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

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

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- una 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.574/2024”**;

- 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

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

6. **L'offerta**, con i relativi documenti allegati, **va inviata all'indirizzo PEC** del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacer.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), al menù “servizi”, sottomenù “pagamenti PagoPA –utenti non registrati / bollo su documento”, per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web “Offerta telematica” disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice “hash” generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società Gruppo EDICOM spa, inviando una richiesta alla casella di posta elettronica 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.

#### **CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE**

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto 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 10/03/2026 alle ore 16:00**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In tale data, il professionista delegato procederà alla verifica

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito **www.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 accreditto dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente “on line” le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.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 12/03/2026.**

Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo

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

#### CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

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

#### OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "procedura esecutiva rge 574/2024 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 574/2024 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.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

##### Descrizione dei cespiti:

**lotto unico:** piena proprietà della quota intera dell'appartamento sito nel Comune di Napoli alla via Pallonetto Santa Lucia, n. 95, piano terzo (secondo sopra l'ammezzato), con accesso dalla scala posta a sinistra entrando dall'androne nel primo cortile, dalla porta situata a sinistra sul pianerottolo per chi sale le scale, composto da disimpegno, soggiorno/cucina, tre camere e bagno, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 66,00.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione SFE, foglio 3, p.la 204, sub 15, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 247,90. Confinante con cassa scale del primo cortile, unità aliena afferente ad altro fabbricato (civico n. 92), secondo cortile, unità aliena afferente al medesimo fabbricato (civico n. 95), primo cortile.

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

Il cespite è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita per notaio Gabriele Giustiniani del 29/04/2010, rep. n. 69242/5431, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 30/04/2010 ai nn. 11601/7491.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

87.000,00;

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

€uro 65.250,00;

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti

euro 1.000,00.

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è occupata da terzi in assenza di titolo.

## Conformità:

Come accertato dall'esperto stimatore, ingegner Davide Portolano, al cui elaborato si rinvia per ogni ulteriore dettaglio, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata (costituita da un'abitazione di tipo popolare) è un edificio del centro storico di Napoli di impianto ottocentesco, pertanto essendo stato edificato prima del 1935 non necessitava di autorizzazione edilizia e di conseguente agibilità.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata ricade secondo il P.R.G. Comunale in zona A “Insediamento di Interesse Storico” (art. 26), “Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte”. Sull'area è presente un vincolo archeologico ai sensi dell'art. 58 della Variante del P.R.G. di Napoli (che interessa soltanto i piani terra e interrati dei fabbricati).

Dalle indagini compiute presso i competenti uffici del Comune di Napoli non è emersa la presenza di alcuna pratica edilizia o di agibilità, né DIA/SCIA/CIL riferibile all'immobile in oggetto nonché all'esecutata e/o suoi danti causa, né risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio. Per la verifica della congruità urbanistica l'esperto ha fatto pertanto riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001, il quale prevede che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti

probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Al fine della verifica urbanistica l'esperto stimatore ha fatto le seguenti considerazioni:

- la planimetria risalente al 23/12/1939, presentata ai sensi del R.D. n. 652/1939, seppure rubricata con il relativo protocollo, non risulta reperibile presso gli archivi del competente UPT di Napoli;
- all'immobile non risulta attualmente abbinata alcuna planimetria catastale, nemmeno successiva;
- tornano utili ai fini della ricostruzione dello stato legittimo i titoli di provenienza e, in particolare, le descrizioni e i dati catastali in essi contenuti, dovendosi, in particolare, rilevare che:
  - nei più remoti atti di trasferimento reperiti, risalenti al 26/11/1960 e al 24/04/1966, l'immobile è descritto come composto di due camere ed accessori, vani catastali tre (numeri di vani congruente con la descrizione);
  - nell'atto di trasferimento del 23/05/1978, l'immobile viene ancora descritto come composto di due vani ed accessori, ma di vani catastali quattro (numeri di vani non congruente con la descrizione);
  - nel più recente atto di trasferimento del 29/04/2010 (acquisto a favore dell'esecutata) l'immobile viene, infine, descritto ancora come composto di due vani ed accessori, sebbene venga poi precisato che esso si articola in ingresso-living, due vani utili, cucina e bagno, il tutto per vani catastali quattro (numeri di vani non congruente con la prima descrizione ma allineato alla seconda più dettagliata rappresentazione, tra l'altro corrispondente all'attuale stato dei luoghi).

Da quanto sopra si desume una modifica della originaria consistenza, non solo per il numero dei vani catastali variati da 3 a 4 (ciò già nel periodo tra il 1966 e il 1978), ma soprattutto tenuto conto che dalle originarie due camere ed accessori del 1960 si è passati all'ingresso-living, due vani utili, cucina e bagno descritti nel 2010, con un ampliamento di consistenza pari almeno un vano.

Detto vano in ampliamento, dall'osservazione del prospetto e in considerazione della tipologia del fabbricato, corrisponde, con ogni probabilità, al volume attualmente adibito a bagno e contigua camera da letto ricavato dalla chiusura di un originario terrazzo coperto, sviluppantesi a cavallo dei due corpi principali del fabbricato (circostanza che parrebbe trovare conferma nelle vistose infiltrazioni che caratterizzano

dette porzioni dell'immobile, evidentemente derivanti da una approssimativa tamponatura delle arcate del terrazzo originariamente aperte).

Trattandosi verosimilmente di opere realizzate dopo il 1960 senza la preventiva presentazione di idonee pratiche edilizie, tenuto conto di quanto previsto dal PRG vigente e dalla attuale normativa urbanistica, si rileva che:

- non trova applicazione la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR n. 380/2001, ciò tenuto conto di quanto disposto dal vigente PRG che prevede la rimozione di siffatte superfetazioni negli edifici ottocenteschi e vieta la realizzazione di nuove volumetrie, venendo così a mancare l'indispensabile requisito della doppia conformità;

- non risulta prospettabile la sanatoria c.d. "speciale" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, per la cui applicabilità è necessario a un tempo che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31.03.2003 e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02.10.2003, condizione quest'ultima non soddisfatta dal momento che le ragioni del credito temporalmente più antiche risalgono al contratto di mutuo fondiario stipulato nel 2010.

Per tali abusi, dunque, l'aggiudicatario dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione delle pareti realizzate a chiusura delle arcate dell'originario terrazzo, nonché in tutte le opere connesse e consequenziali (installazione di un ponteggio, rimozione finestre e impianti, conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, etc.).

L'intervento di ripristino prospettato rientra 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 (ufficio tecnico, genio civile, etc.), previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti.

I costi del ripristino sono stati stimati dall'esperto, sulla scorta del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania, in misura pari ad euro 20.000,00.

Con la stessa pratica edilizia (o con ulteriore pratica qualora ritenuto opportuno dall'ufficio tecnico comunale) potrà, inoltre, essere legittimata l'effettiva distribuzione interna del cespite, che andrà anch'essa modificata con l'eliminazione della prima

cameretta (come detto avente dimensioni non compatibili con i requisiti minimi per l'abitabilità di cui al D.M. 5 luglio 1975, a meno di non destinarla a ripostiglio) nonché con la creazione di un nuovo bagno (interventi i cui costi devono ritenersi assorbiti da quelli stimati per il ripristino).

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata, nonché della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario, previo allineamento catastale del bene (mediante presentazione di aggiornamento DOCFA), sarà infine tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, per un onere complessivo stimabile in ulteriori euro 2.500,00.

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 fabbricato per il quale non risulta essere costituito il condominio.

#### 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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, 9 dicembre 2025

Il professionista delegato

