

# Studio Legale Ciuoffo

Avvocato Giuseppe Ciuoffo

Avvocato Paola Ciuoffo

## TRIBUNALE DI NAPOLI V sez. civ.- Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA  
(ai sensi degli artt. 490,570 e 591 bis c.p.c.)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 578/2019 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: **dott. Mario Ciccarelli**

Custode giudiziario: **avv. Paola Ciuoffo**

Delegato alla vendita: **avv. Paola Ciuoffo**

\*\*\*\*\*

L'Avvocato **Paola Ciuoffo** (C.F. CFFPLA81R68F839N – PEC [avvocatopaolaciuoffo@pec.it](mailto:avvocatopaolaciuoffo@pec.it) – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott. M. Ciccarelli con ordinanza del 5 novembre 2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 578/2019 R.G.E. ad istanza di: Italfondario S.p.a.;

### AVVISA

che il giorno **24 febbraio 2026 alle ore 11:00** e seguenti, presso il proprio studio in Napoli, alla via F. Cilea n. 117, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.doauction.it**, della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

#### LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà** di abitazione di tipo civile composta da 5 locali, di cui il più ampio con impianti per angolo cottura, e ulteriori quattro locali, di cui due di ristrette dimensioni, oltre disimpegno, bagno, corridoio, balcone con ripostiglio; riportata nel N.C.E.U. Comune di Napoli PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67; confinante con proprietà aliena, appartamento interno n. 8, appartamento n. 10, proprietà aliena.

L'immobile risulta privo di titolo abilitativo e totalmente abusivo.

**PREZZO BASE DEL VALORE D'USO: € 40.500,00**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 30.375,00**

**RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 2.000,00**

Il CTU, arch. Carolina Cigala fornisce la seguente descrizione del lotto unico: “La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in quanto agli atti è presente certificato redatto dal notaio Gigino ROLLO in Novoli (LE) in data 11.09.2019 che attesta la titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato xxx, in forza di atto di compravendita per notaio Vincenzo

- via F. Cilea n.117 - 80127 Napoli - tel./fax 0817148620  
PEO: [p.ciuoffo@studiolegaleciuoffo.it](mailto:p.ciuoffo@studiolegaleciuoffo.it) - PEC: [avvocatopaolaciuoffo.it](mailto:avvocatopaolaciuoffo.it)

Calderini di Napoli del 22.01.2015, rep. 1477 racc. 1016, trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632. Riguardo le formalità pregiudizievoli, dal confronto tra la certificazione notarile in atti, che verifica la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 27.08.2019 e le ispezioni ipotecarie estratte in data 12.05.2025 dalla scrivente, si rilevano i seguenti gravami: -Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 2041/241 in data 02.02.2015 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto in data 22.01.2015 n. 1478/1017 per notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni, ...; -Trascrizione nn.18824/24739 in data 27.08.2019, portante verbale di pignoramento immobili, unità negoziale 1 Napoli NCEU sez. PON foglio 14 p.lla 269 sub 11, via Antonio Toscano n. 56 A/2, ... Pertanto dalla disamina effettuata, sul bene pignorato non risultano gravare ulteriori formalità pregiudizievoli oltre quelle indicate nella certificazione notarile in atti e su descritte.

Dalle visure catastali estratte, si riportano i seguenti dati:

Identificazione catastale del bene - costituzione per sopraelevazione del 28.07.1986 in atti dal 16.12.1998: - dal 09.11.2015 il bene è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PON Foglio 14 Particella 269 Sub. 11 z.c. 9 cat. A/2 classe 4 cons. 4,5 vani – sup. cat. Tot. Mq 116, escluse aree scoperte mq 111, r.c. € 499,67- variazione del 09.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie; - dal 01.01.1992 il bene è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PON Foglio 14 Particella 269 Sub. 11 z.c. 9 cat. A/2 classe 4 cons. 4,5 vani, r.c. € 499,67 L. 967.500; - dal 28.07.1986 il bene è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PON Foglio 14 Particella 269 Sub. 11 z.c. 9 cat. A/2 classe 4 cons. 4,5 vani, r.c. L. 2.142 - COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 28.07.1986 in atti dal 16.12.1998 CLS- PF 98 (n. B/5921.1/1986).

A seguito di quanto su descritto, si rileva la conformità tra i dati della certificazione notarile, i titoli di proprietà e le visure catastali.

Non sono state rilevate sostanziali difformità tra lo stato rilevato alla data dell'accesso del 11.07.2025 e la visura planimetrica del 28.07.1986, a meno di modifiche nella distribuzione degli spazi interni, relativa alla divisione di una camera, in precedenza destinata a letto, in due camerette, come rappresentato nel grafico opportunamente redatto.

Identificazione e descrizione attuale del bene - Tipologia del bene: appartamento, al terzo ed ultimo piano in fabbricato in cemento armato privo di ascensore, composto da n. 5 locali, di cui due di dimensioni ridotte, oltre bagno e balcone con ripostiglio; e precisamente il primo locale, in precedenza destinato a soggiorno, in cui sono presenti gli impianti per l'istallazione di una cucina a vista, due locali in precedenza destinati a camere da letto, con affaccio sull'antistante balcone, e due piccoli locali, con finestrini alti, privi di affaccio diretto, ricavati dalla divisione di un ambiente più ampio; l'altezza interna rilevata è pari a ca. m 3,00; l'esposizione è a Sud e ad Est; Dati attuali: Napoli, Via Luigi Piscettaro n. 70 (in catasto via Toscano n. 56) scala unica int. n. 9;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 115,20, superficie utile coperta ca. mq 96,55;

Dati catastali: appartamento sito in Napoli censito nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67;

Confini: proprietà aliena, con appartamento interno 7 (da titolo di proprietà; 8 e 10 nella planimetria catastale) e proprietà aliena per più lati, salvo altri e come meglio in fatto;

*Descrizione attuale del bene: il bene è ubicato al terzo ed ultimo piano del fabbricato al civico n.70 della via Luigi Piscettaro nel quartiere Ponticelli, in precedenza denominata via Antonio Toscano, già via Ulisse Prota Giurleo, composto da undici unità immobiliari, di cui dieci in categoria A/2 (civili abitazioni) e una al piano terra in categoria C/2 (magazzini e locali deposito).*

*Descrizione del contesto e del fabbricato: il quartiere Ponticelli, nella zona orientale del capoluogo, fa parte della VI Municipalità del comune di Napoli insieme ai quartieri Barra e San Giovanni a Teduccio e conta circa 70.000 abitanti.*

*La morfologia urbanistica è descrivibile come un coacervo di zone diverse, ciascuna riconducibile a diverse fasi storiche: il centro storico con prevalenza di edilizia del XIX secolo, i quartieri della ricostruzione postbellica degli anni '50 e l'espansione post terremoto. Il quartiere è raggiungibile dalla stazione centrale di Napoli con la linea che conduce a Gianturco, da cui partono i bus della linea 196.*

*Il fabbricato, con struttura in cemento armato, è stato costruito nella metà degli anni '80 in un'area prossima al centro storico, caratterizzata da edilizia residenziale a bassa densità e priva di attività commerciali di vendita al dettaglio.*

*Al civico n. 70 della via Luigi Piscettaro, un cancello in ferro ad accensione elettrica consente l'accesso ad uno spazio comune pavimentato sul quale prospetta l'edificio, leggermente arretrato rispetto alla strada.*

*Il fabbricato, privo di ascensore, è in discrete condizioni di manutenzione, per quanto siano rilevabili tracce di deterioramento nelle solette dei balconi; le facciate sono tinteggiate di giallo e verde, con fasce marcapiano di colore ruggine. Alla sinistra dell'androne, sormontato da un lucernaio, è posta la scala interna a doppio rampante che serve dieci unità abitative disposte su tre piani (subalterni 3,4,5 al primo livello; subalterni 6,7,8 al secondo livello; sub 9,10,11,12 al terzo livello).*

*Durante il precedente accesso effettuato in data 20.01.2021, il marito della debitrice, aveva riferito che il fabbricato era amministrato dal sig. ..., con ufficio alla via ... Napoli, il quale tuttavia non diede riscontro alla raccomandata inviata in data 15.03.2021 dalla custode e che, nuovamente contattato telefonicamente in data 14.07.2025, sempre dalla custode avv. Paola Ciuoffo, ha comunicato di svolgere solo alcune incombenze per i condomini della via Piscettaro n.70 ma di non aver mai assunto alcuna carica inerente l'amministrazione dello stabile.*

*Nel fabbricato non è presente servizio di portineria.*

*Descrizione dell'immobile: lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici. Il bene, corrispondente all'interno n. 9, al terzo piano, è classificato come abitazione di tipo civile in cat. A/2; si ritiene, ai fini della stima, che per le caratteristiche costruttive, manutentive ed impiantistiche rilevate, sia da riferire al valore minimo riportato dai valori OMI nella categoria civile, sul quale apportare le opportune decurtazioni correttive.*

*All'ultimo piano la porta int.9, blindata e rivestita con un pannello in legno, costituisce l'ingresso dell'abitazione ed immette in un corridoio a forma di "elle" che distribuisce i suoi cinque locali. Percorrendo il tratto del corridoio in asse con l'ingresso, sono presenti un primo locale di ca. mq 17,00, in precedenza destinato a camera da letto e il soggiorno/pranzo di ca. mq 22,35, in cui sono predisposti gli allacciamenti idraulici ed elettrici per un angolo cottura; nel tratto del corridoio alla destra dell'ingresso, sono presenti il bagno di ca. mq 5,80, un locale di ca. mq 13,80 e due ristretti ambienti, destinati in precedenza a camerette per bambini, di ca. mq 6,95 e di mq 9,35, con finestrino alto, distribuiti da un disimpegno di ca. mq 2,05.*

*I locali principali prospettano mediante porte finestre sul balcone di ca. mq 18,60, dove è presente un ripostiglio di ca. mq 1,95. L'altezza interna è stata rilevata in ca. m 3,00.*



*L'appartamento, non essendo più occupato, è stato svuotato del mobilio; i serramenti esterni appaiono danneggiati e sono evidenti segni di deterioramento per incuria (sporcizia, incrostazioni, cattivi odori provenienti dagli scarichi del bagno). Lo stato di manutenzione pertanto può definirsi mediocre; le finiture, di tipo economico, appaiono degradate e gli impianti elettrico ed idrico di base necessitano di revisioni, riparazioni ed adeguamenti; non è presente impianto di allacciamento alla rete comunale per il gas, la cui fornitura avveniva attraverso bombole.*

*Non è presente impianto di riscaldamento; l'acqua calda era prodotta dalboiler sistemato nel bagno.*

*Gli infissi in legno necessitano di interventi di registrazione e di trattamenti specifici di pulitura, e le persiane avvolgibili in plastica devono essere interamente sostituite, essendo allo stato rotte.*

*Le porte interne in legno presentano al centro una specchiatura in vetro.*

*Gli ambienti della casa sono pavimentati in piastrelle di colore grigio chiaro e di formato rettangolare.*

*Le pareti sono tinteggiate con pittura spatolata in vari colori, dal giallo ocre a toni di grigio.*

*Le condizioni di illuminazione ed areazione sono discrete, essendo l'immobile ubicato al terzo piano con prevalente esposizione Sud e ad Est, ad eccezione dei due piccoli locali che non hanno affaccio sul balcone e sono dotati di un unico finestrino alto e appaiono poco luminosi e poco areati.*

*Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo attestante la proprietà per notaio Calderini trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632, all'art. 4 (PRECISAZIONI) si evince che il bene viene trasferito a corpo e non a misura, comprendendo "altresì ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, ragione, azione, servitù attiva, apparente e non, e tutti i proporzionali diritti, e le relative limitazioni quali risultanti dall'art. 1117 c.c., nonché da tutto quanto rinveniente dai titoli di provenienza che qui abbiansi per integralmente riportati".*

*Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene.*

*La scrivente ha acquisito in data 18.04.2025 certificato di destinazione urbanistica, attestante chela destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare l'immobile - rientra nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;*

*- rientra nell'ambito "18 – Ponticelli" disciplinato dall'art.149;*

*- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area stabile;*

*- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.*

*- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.*

*Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che:*

*- l'immobile pignorato, al terzo piano, fu realizzato per sopraelevazione e senza titolo abilitativo sul lastrico solare di un edificio per civili abitazioni costruito in*

epoca successiva al 1978, come evincibile dall'atto per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984.

- la planimetria catastale del 28.07.1986 risulta congruente a quella allegata al titolo per Notaio Vincenzo Calderini di Napoli rep. 1477/1016 del 22.01.2015 e che lo stato rilevato, dapprima il 20.01.2021 e successivamente l'11.07.2025, è conforme alla planimetria catastale del 28.07.1986 a meno della modifica operata nella distribuzione interna, rappresentata nel grafico opportunamente redatto, che ha comportato la divisione di una camera in due ambienti più piccoli. Al titolo attestante la proprietà in capo alla debitrice è allegato l'attestato di prestazione energetica, redatto da tecnico abilitato il 19.01.2015 con validità decennale, nel quale l'immobile viene classificato in classe F. Si ritiene necessario aggiornare la visura planimetrica a mezzo di procedura DO.C.FA., inserendo le modifiche riscontrate nella distribuzione interna.

Essendo di poco successiva all'atto per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984, la planimetria catastale del 28.07.1986 può essere assunta come rappresentazione dello stato originario di riferimento; tale planimetria è antecedente alla istanza di condono n.18109/0/1995, ai sensi della legge 724/1994 che, in atto per notaio rogante Calderini, quindi in atto di un pubblico ufficiale, la parte venditrice dichiara assentita con disposizione dirigenziale n. 31009 in data 08.06.2012, legittimano la commerciabilità del bene fino a querela di falso.

A seguito delle recenti acquisizioni documentali, si è potuto verificare che il provvedimento di sanatoria pg/2012/886863 adottato con disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.2012 ricade su altro bene e che l'istanza di sanatoria, presentata a nome del sig. ... probabilmente su procura dei genitori ..., tra i proprietari pro-quota e nell'interesse dell'acquirente ..., risulta incompleta, esistendo presso l'ufficio condono la sola domanda e la ricevuta del pagamento delle oblazioni; inoltre tale istanza è riferita ad un immobile, al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n.56 (denominazione precedente della via Toscano, ora via Piscettaro n. 70), che presenta le caratteristiche dimensionali di quello pignorato, ma del quale non sono riportati gli identificativi catastali e pertanto non risulta univocamente identificato. In relazione agli ulteriori approfondimenti autorizzati dal G.E. su specifiche richieste che la scrivente ha potuto formulare agli uffici competenti solo a seguito di indagini eseguite su titoli di proprietà, visure catastali, visure anagrafiche, dei beni confinanti con quello del procedimento e non oggetto del presente procedimento, **si è potuto verificare che l'immobile pignorato è, allo stato, privo di titolo legittimante e che, come certificato dall'ufficio condono in data 15.05.2025, le istanze di sanatoria per tutti gli immobili realizzati al terzo piano sul lastrico solare, all'epoca nella intera proprietà della sig.ra ..., non possiedono i requisiti di condonabilità ai fini della verifica del rispetto del limite volumetrico imposto dalla Legge di riferimento n. 724/94.**

L'appartamento pignorato, come riscontrato in sede di accesso il 11.07.2025, non appare attualmente abitato. Il custode giudiziario ha riferito di aver attuato e concluso la procedura di esecuzione per rilascio, inviando il verbale dell'udienza del 16.10.2023 con la relativa ordinanza.

La sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato non gravano vincoli ed oneri di qualsiasi tipo e natura a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità; non risultano ulteriori servitù attive e passive e formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed amministrativi, eccezion fatta per l'ipoteca volontaria nn. 2041/241 in data 02.02.2015 derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario e per la procedura espropriativa oggetto della presente consulenza.

Dal certificato rilasciato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali il 06.11.2020 per il D.lvo 42/2004 parte Seconda – Beni Culturali, non vi sono provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico; per il D.lvo 42/2004 parte Terza – Beni Paesaggistici, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

Non risultano vincoli di natura artistica, storica, vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici.

- Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica e la destinazione residenziale è compatibile con le norme vigenti; in particolare l'immobile: - rientra nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- rientra nell'ambito "18 – Ponticelli" disciplinato dall'art.149;

- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area stabile;

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Dall'atto di compravendita per notaio Fisichella del 29.06.1984, con cui la sig.ra ... acquistò l'appartamento al secondo piano int. 4 ed il lastrico solare dell'intero edificio, si evince che il fabbricato alla via Toscana n. 56 è stato realizzato sull'appezzamento di terreno nel Comune di Napoli, al quartiere Ponticelli, rilevato catastalmente al foglio 159 con il particellare 269, nella proprietà dei coniugi ... e dei coniugi ..., per averlo acquistato con atto per notaio Maria Teresa Bargi di Cercola in data 23.01.1978, trascritto ai nn. 1947/1708.

Il fabbricato, composto da piano terreno, primo e secondo piano, fu realizzato tra 1978 e il 1984; successivamente, tra il 1984 e il 1986, furono costruite, sul lastrico solare, quattro unità immobiliari, tra cui l'unità pignorata.

Allo stato attuale, come risulta dall'elenco immobili, nell'edificio sono presenti 11 unità immobiliari disposte su tre piani e precisamente:

- piano terra: sub 1cat. C/2

- piano I: sub 3int. 1, sub 4int. 2, sub 5 int. 3 in cat. A/2

- piano II: sub 6int. 4, sub 7int. 5, sub 8 int. 6 in cat. A/2

- piano III: sub 9int. 7, sub 10int. 8, sub 11int. 9, sub 12int. 10 incat.A/2.

Il sub2 è stato soppresso.

Il bene pignorato, censito al sub 11 int. 9 al terzo piano, è stato costruito in epoca antecedente al 28.07.1986, data di presentazione della planimetria catastale, in assenza di titolo abilitativo, come sopraelevazione del secondo piano, su parte del lastrico solare oggetto della compravendita per notaio Fisichella, trascritto il 14.07.1984 e ricadente in fabbricato anch'esso privo di titolo edilizio.

In forza di domanda di condono n.18109/1995 il 27.02.1995, ai sensi della legge 724/1994 al Comune di Napoli e del pagamento dell'intera oblazione (mediante il versamento di lire 3.412.300 effettuato presso l'Ufficio Postale di Volla sul C/C



n.255000), nel titolo attestante la proprietà in capo alla debitrice, è dichiarato dalla venditrice, sig.ra ..., che "in data 29 novembre 2012 il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica - Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Napoli ha rilasciato provvedimento di condono edilizio pg/2012/886863 disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.2012".

Dalle visure catastali, dai titoli di proprietà e dai documenti acquisiti presso l'ufficio condono in data 12.04.2021 ed integrati in data 15.05.2025, in relazione alle quattro unità realizzate al terzo piano del fabbricato alla via Piscettaro n. 70, risultano presentate tre domande di condono in data 10.07.1995 n. 18109, 18110, 18111, aventi ad oggetto tre appartamenti costruiti al terzo piano del fabbricato in oggetto, delle quali la n. 18111 relativa al sub 9, int. 7, che risulta integrata con la presentazione di rilievi fotografici e autocertificazioni ex lege 445/2000 con dichiarazione dello stesso indirizzo e degli stessi dati catastali: il che dimostra inequivocabilmente che le istanze fanno riferimento al fabbricato sito in via Piscettaro 70, in origine indicato alla via Ulisse Prota Giurleo n. 56.

Si riscontra che la domanda di condono, presentata il 10 luglio 1995, riferita alla superficie totale di mq 94,80 (residenziale mq 91,00 e s.n.r. mq 6,34 al 60%) sita al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n. 56, di cui è stata fornita copia del bollettino relativo al pagamento delle oblazioni, presentata da ..., figlio di ..., tra i proprietari pro-quota e nell'interesse dell'acquirente ..., quando il bene era già pervenuto nella proprietà della ... con il richiamato atto per notaio Fisichella del 1984, risulta incompleta e priva degli identificativi catastali.

L'ufficio condono ha certificato la mancata corrispondenza tra l'istanza di condono n. 18109/1995 e il numero della disposizione dirigenziale n. 31009, che risulta riferita alla pratica di condono n. 2049/6/86 per abusi realizzati in altri luoghi ed ha successivamente certificato, in data 16.05.2025, che l'istanza di condono n. 18109/95 risulta carente della documentazione necessaria per ubicarla catastalmente, e alla stessa, non risulta rilasciato alcun provvedimento dirigenziale per la sanatoria. Allo stato, dunque, l'immobile è privo di titolo di legittimità edilizia ed urbanistica.

In riferimento alla posizione delle istanze di condono n. 18109, n. 18110, n. 18111 del 10.07.1995 presentate ai sensi della L. 724/94 per tre delle quattro unità immobiliari realizzate sul lastrico solare del fabbricato alla via Prota Ulisse Giurleo (attuale via Piscettaro), al terzo piano, le stesse non sarebbe condonabili in quanto, seppur presentate da soggetti diversi, all'epoca della presentazione, le unità immobiliari erano nell'intera proprietà della sig.ra ... e prive, quindi dei requisiti di condonabilità in riferimento al rispetto del limite volumetrico imposto dalla Legge di riferimento n. 724/94 secondo il prevalente orientamento della più recente giurisprudenza.

**Di seguito si riporta la motivazione di non condonabilità espressa dall'Ufficio Condono, ai fini della verifica del rispetto del limite volumetrico imposto dalla legge di riferimento n. 724/94: "In caso di più istanze di condono relative a diverse U.I. facenti parte dello stesso fabbricato, le rispettive cubature, seppur non eccedenti singolarmente i mc. 750,00, vanno assommate, riconoscendo quale principio consolidato quello per cui l'opera abusiva va identificata con riferimento all'unitarietà dell'immobile realizzato in esecuzione di un disegno unitario qualora riconducibile ad uno stesso soggetto proprietario, essendo irrilevante la sua suddivisione in più unità abitative".**

Inoltre, la scrivente ha proceduto ad acquisire, a campione, visure catastali, ipotecarie e titoli di proprietà di alcune unità dello stabile, ai piani sottostanti, rilevando la presentazione di separate istanze di condono, per le quali si potrebbe

solo presumere un effetto di sanatoria parziale dell'edificio che, in mancanza di titolo abilitativo, non appare allo stato urbanisticamente conforme.

Le informazioni e i dati acquisiti fanno solo ritenere plausibile che il fabbricato, costruito senza titolo edilizio in area non sottoposta a vincoli paesaggistici, potrebbe ipoteticamente acquisire una legittimazione postuma in conseguenza delle istanze di condono richieste dai proprietari delle unità immobiliari presenti nel fabbricato e facenti parte del medesimo condominio su cui insiste il lastrico solare, sul quale è stato edificato il bene pignorato.

- In relazione alla visura planimetrica presentata in data 28.07.1986, lo stato attuale appare ad essa congruente a meno di una modifica nella distribuzione interna, relativa alla divisione di un locale in due ambienti più piccoli, operata con la realizzazione di un tramezzo divisorio, e rappresentata nel grafico di confronto opportunamente redatto. Si pertanto può affermare che dal 1986 non sono stati commessi ulteriori abusi edilizi e che l'unica modifica rilevabile, rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale, è nella distribuzione interna.

- In riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile, il certificato rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli in data 18.04.2025 attesta che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti.

2) Al fine di verificare la possibilità di sanatoria del bene, la scrivente ha acquisito dal Comune di Napoli, Servizio Condono edilizio in data 12.04.2021 e successivamente in data 16.05.2025, documentazione inerente l'istanza di condono edilizio n. 18109 del da soggetti diversi, all'epoca della presentazione, le unità immobiliari erano nell'intera proprietà della sig.ra ... e prive, quindi dei requisiti di condonabilità in riferimento al rispetto del limite volumetrico imposto dalla Legge di riferimento n. 724/94 secondo il prevalente orientamento della più recente giurisprudenza.

Di seguito si riporta la motivazione di non condonabilità espressa dall'Ufficio Condoni, ai fini della verifica del rispetto del limite volumetrico imposto dalla legge di riferimento n. 724/94: "In caso di più istanze di condono relative a diverse U.I. facenti parte dello stesso fabbricato, le rispettive cubature, seppur non eccedenti singolarmente i mc. 750,00, vanno assommate, riconoscendo quale principio consolidato quello per cui l'opera abusiva va identificata con riferimento all'unitarietà dell'immobile realizzato in esecuzione di un disegno unitario qualora riconducibile ad uno stesso soggetto proprietario, essendo irrilevante la sua suddivisione in più unità abitative".

Inoltre la scrivente ha proceduto ad acquisire, a campione, visure catastali, ipotecarie e titoli di proprietà di alcune unità dello stabile, ai piani sottostanti, rilevando la presentazione di separate istanze di condono, per le quali si potrebbe solo presumere un effetto di sanatoria parziale dell'edificio che, in mancanza di titolo abilitativo, non appare allo stato urbanisticamente conforme.

Le informazioni e i dati acquisiti fanno solo ritenere plausibile che il fabbricato, costruito senza titolo edilizio in area non sottoposta a vincoli paesaggistici, potrebbe ipoteticamente acquisire una legittimazione postuma in conseguenza delle istanze di condono richieste dai proprietari delle unità immobiliari presenti nel fabbricato e facenti parte del medesimo condominio su cui insiste il lastrico solare, sul quale è stato edificato il bene pignorato.

- In relazione alla visura planimetrica presentata in data 28.07.1986, lo stato attuale appare ad essa congruente a meno di una modifica nella distribuzione interna, relativa alla divisione di un locale in due ambienti più piccoli, operata con la realizzazione di un tramezzo divisorio, e rappresentata nel grafico di confronto



*opportunamente redatto. Si pertanto può affermare che dal 1986 non sono stati commessi ulteriori abusi edilizi e che l'unica modifica rilevabile, rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale, è nella distribuzione interna.*

*- In riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile, il certificato rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli in data 18.04.2025 attesta che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti.*

*2) Al fine di verificare la possibilità di sanatoria del bene, la scrivente ha acquisito dal Comune di Napoli, Servizio Condonò edilizio in data 12.04.2021 e successivamente in data 16.05.2025, documentazione inerente l'istanza di condono edilizio n. 18109 del 10.07.1995 presentata ai sensi della Legge 724/94 per abusi realizzati al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n. 56, a nome di .... Tale istanza è priva di documentazione necessaria ad identificarla catastalmente, per quanto sia accertato che la stessa ricada su una delle quattro unità abitative ubicate al terzo piano del fabbricato alla attuale via Piscettaro n. 70, ex via Prota Ulisse Giurleo, già via Antonio Toscano.*

*Premesso che:*

*- la planimetria allegata al titolo di proprietà del 22.01.2015 per notaio Calderini documenta uno stato sostanzialmente invariato rispetto a quello rappresentato nella visura planimetrica del 28.07.1986;*

*- in sede di accesso, condotto il 11.07.2025, si è rilevata la conformità tra lo stato reale dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie, tra loro coincidenti, del 1986 e del 2015, a meno di una piccola modifica nella distribuzione interna, rappresentata nel grafico di confronto opportunamente redatto;*

*- non è stato possibile ancorare univocamente l'istanza di sanatoria n. 18109 del 10.07.1995 al bene pignorato, in quanto la stessa è carente della documentazione necessaria ad ubicarla catastalmente, come da certificazione rilasciata il 16.05.2025 dal Comune di Napoli, Servizio Condonò edilizio;*

*-agli esiti degli ulteriori approfondimenti che la S.V. ha disposto ed autorizzato, che hanno comportato acquisizioni di atti ed indagini su pratiche di beni non oggetto della presente procedura:*

*- è stato possibile accertare che il fabbricato alla attuale via Piscettaro n. 70 ricade nella p.lla 269 del foglio 159 del C.T., come si evince dalla esatta coincidenza della sua sovrapposizione dalla ortofoto con l'estratto di mappa;*

*- è stato possibile accertare che, a risalire dagli anni Quaranta del Novecento, nello stradario del Comune di Napoli, in corrispondenza della striscia stradale di via Antonio Toscano, è presente una traversa, detta anche 1 Traversa Antonio Toscano, in corrispondenza del civico 56, e che tutti gli immobili di detta traversa erano individuati con il civico 56 di via Antonio Toscano; con deliberazione di Giunta Municipale n. 231 del 26.03.1986, l'area di circolazione denominata via Antonio Toscano ha assunto il toponimo di via Ulisse Prota Giurleo, senza modifica della numerazione civica. Pertanto, la traversa individuata dal civico 56 di via Antonio Toscano corrispondeva al civico 56 della nuova via Ulisse Prota Giurleo. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 1070 del 27.03.1996 l'area di circolazione corrispondente al civico n. 56 di via Ulisse Prota Giurleo ha assunto il toponimo di via Luigi Piscettaro senza modifica della numerazione civica. Pertanto, vi è perfetta corrispondenza tra l'area di circolazione individuata dal civico n. 56 della già via Antonio Toscano e la traversa individuata dal civico n. 56 dell'attuale via Ulisse Prota Giurleo, e proprio nell'anno in cui viene presentata l'istanza di condono (1995) vi è corrispondenza tra l'area di circolazione individuata dal civico n. 56 di via Ulisse Prota Giurleo e tutti i civici dell'attuale via Luigi Piscettaro. Vi è altresì*

corrispondenza tra il civ. 70 dell'area di circolazione che parte dal civ. n. 56 dell'attuale via Ulisse Prota Giurleo (ex 1 Traversa Antonio Toscano) e il civ. n. 70 di via Luigi Piscettaro;

-in relazione alle unità abitative poste al terzo piano dell'immobile alla via Piscettaro n. 70 (ex Ulisse Prota Giurleo n. 56) sono state presentate alla stessa data 10.07.1995, e con numero progressivo, le seguenti istanze di condono ai sensi della legge n. 724/1994 : n. 18109 a nome di ..., n. 18110 a nome di ..., n. 19111 a nome di ..., quest'ultima integrata con presentazione di istanza ai sensi della Delibera D.C. n. 4981/06 e successive, in cui risultano dichiarati, oltre che il medesimo indirizzo, anche i riferimenti del N.C.E.U.;

**- per l'istanza di condono n. 18109/95 intestata a ... presso l'ufficio condono non risulta rilasciato alcun provvedimento dirigenziale;**

- le tre istanze di condono, in merito alla verifica dei requisiti di condonabilità previsti dalla normativa in materia, per quanto recentemente comunicato dall'ufficio condono in data 15.05.2025, non potrebbero esser accolte: si legge nella comunicazione che "secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale formatosi negli ultimi anni, ai fini della verifica del rispetto del limite volumetrico imposto dalla Legge di riferimento n. 724/94, in caso di più istanze di condono relative a diverse U.I. facenti parte dello stesso fabbricato, le rispettive cubature, seppur non eccedenti singolarmente i mc. 750,00, vanno sommate, riconoscendo quale principio consolidato quello per cui l'opera abusiva va identificata con riferimento all'unitarietà dell'immobile realizzato in esecuzione di un disegno unitario qualora riconducibile ad uno stesso soggetto proprietario, essendo irrilevante la sua suddivisione in più unità abitative";

- le tre istanze di condono, per quanto singolarmente non superino i mc. 750,00 e per quanto presentate da n. 3 soggetti diversi, ma legati da rapporti di parentela con la proprietaria, sono da riferire a beni che, all'epoca della presentazione delle singole istanze, erano nella esclusiva proprietà della sig.ra ..., deceduta l'8.06.2021.

**Tutto ciò premesso, per quanto dichiarato dall'Ufficio Condono, non appare revocabile in dubbio, alla luce di tutto quanto esposto, che il bene oggetto del presente procedimento deve ritenersi non condonato e attualmente non condonabile alla luce della comunicazione del 15.05.2025 di cui sopra.**

**Tuttavia, la scrivente fa rilevare che, in riferimento all'immobile pignorato, per il quale non può accertarsi né definitivamente escludersi la pendenza di una istanza di condono, il cui iter istruttorio prefigura comunque la conferma della sua condizione di insanabilità, sino a quando le singole istanze ricadenti sugli immobili al terzo piano del fabbricato non saranno esitate dall'amministrazione con specifici provvedimenti, gli stessi beni, per quanto abusivi e non sanabili, permangono in una condizione di incertezza giuridica ed operativa, che rende possibile una valutazione basata sul "valore d'uso", che tiene conto delle limitazioni e dei rischi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ordinati dall'autorità competente, o altre sanzioni o limitazioni come l'impossibilità di regolarizzazione.**

In base alle considerazioni sinora dettagliatamente espresse, l'immobile risulta privo di titolo abilitativo e l'istanza di sanatoria n. 18109, che comunque non risulta univocamente riferibile al bene pignorato, non potrebbe essere accolta, seppur non eccedente singolarmente, per il limite volumetrico di mc 750 previsto dalla legge n. 724/94, in quanto va identificata con riferimento all'unitarietà dell'opera abusiva, riconducibile allo stesso soggetto proprietario, la sig.ra ... per l'appunto, e quindi va sommata alle opere di cui le istanze n. 18110 e n. 18111, superando il limite volumetrico di legge.

***Per la non conformità con gli strumenti urbanistici vigenti, la scrivente prevede la demolizione del bene; tuttavia, stante l'indeterminatezza del provvedimento di demolizione, ritiene che possa procedersi alla definizione del valore che deriva direttamente dall'uso dello stesso, in riferimento allo stato attuale, di abitazione di tipo civile (cat. A2) allo stato totalmente abusiva.***

Dalle documentazioni acquisite, con atto di compravendita per notaio Carmelo Fisichella del 14.07.1984, la sig.ra ... acquistò un'abitazione al secondo piano e il lastrico solare, per l'intera estensione di circa mq 555, della palazzina alla via Antonio Toscano n. 56, e in data 28.07.1986 viene presentata la prima planimetria catastale dell'immobile pignorato, che risulta sostanzialmente conforme allo stato rilevato.

Si può quindi affermare che il bene pignorato è stato costruito tra il 14.07.1984 e il 28.07.1986 e ad oggi, quindi in circa 40 anni, non risultano emessi provvedimenti di demolizione da parte dell'autorità comunale.

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione dell'unità immobiliare, si può determinare il valore d'uso del compendio in analogia con il metodo di capitalizzazione del canone di locazione presunto, ipotizzando che lo stesso, a causa delle difformità riscontrate, possa essere locato continuativamente per un periodo di circa 15 anni, e operando le opportune decurtazioni in considerazione del fatto che, al termine del periodo ipotizzato, potrebbe essere demolito.

Il valore OMI di mercato per abitazioni di tipo civile (A/2) secondo semestre 2024, in codice zona E31 Suburbana/PONTICELLI risulta compreso tra € 1350/mq e € 2.050/mq; il parametro di locazione per abitazioni civili (A/2), con autorizzazione assentita, risulta compreso tra € 4,3/mq e € 6,4/mq.

In considerazione dello stato di finitura e dello stato di manutenzione mediocre, la scrivente ritiene di assumere il valore minimo pari ad € 4,3/mq, decurtandolo del 50% per le difformità edilizie ed urbanistiche e di riferirlo alla superficie utile abitabile (mq 96,55), a cui si è considerato di aggiungere quella del balcone (mq 18,60), in maniera ridotta al 25% (mq 4,65), in quanto costituisce una sostanziale miglioria al godimento dell'appartamento.

Il prodotto del valore locativo minimo abbattuto del 50% (€ 2,15/mq) moltiplicato per la superficie di mq 101,20, individua un canone pari ad € 217,58/mese.

Il reddito lordo prodotto dal compendio in un anno risulta pari a: € 217,58/mese x 12 mesi = € 2.610,96/anno, da cui si considera in detrazione almeno il 25% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, registrazione, ecc., quindi si ha: € 2.610,96 x 0,75 = € 1.958,22.

Assumendo un saggio di capitalizzazione  $i = 0,038$ , ricavato dai valori OMI (valore minimo di locazione x 12 mesi / valore minimo di mercato) ovvero  $4,3 \times 12 / 1350$ , sostituendo i valori determinati nella formula  $V = R / i$ , si ottiene  $V = € 1.958,22 / 0,038 = € 51.532,10$ .

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata ipotizzata di 15 anni, prima di un'eventuale demolizione del compendio, è pari a  $V = € 1.958,22 \times 15 \text{ anni} = € 29.373,30$ .

Per una maggiore approssimazione al più probabile valore d'uso, si può procedere alla media aritmetica tra i due valori innanzi ottenuti:  $V = (€ 51.532,10 + € 29.373,30) / 2 = € 40.452,70$  che, approssimato per eccesso, risulta pari ad € 40.500,00 (euro quarantamila/cinquecento/00).

**VALORE D'USO DEL LOTTO**



Per quanto sinora descritto, **il VALORE D'USO del LOTTO UNICO, composto dal bene al sub 11, alloggio civile, è stato stimato pari ad € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00).**

L'appartamento risulta libero.

Il tutto come precisato, descritto e valutato dall'Arch. Carolina Cigala con la perizia di stima depositata nel fascicolo d'ufficio, cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

#### CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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 della vendita [www.doauction.it](http://www.doauction.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 23 febbraio 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).** 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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

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 la automatica esclusione di tutte le offerte

**CAUZIONE:** L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario sul conto del gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)** dell'importo della cauzione. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Edicom Servizi srl aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra

indicato; il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 578/2019 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che **l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica**, con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile. L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima. 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 (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

**ESAME DELLE OFFERTE:** L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. **Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.** I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l’area riservata del sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it); ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell’avviso di vendita; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte. **La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il giorno 26 febbraio 2026.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: 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 successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano 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;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'aria riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**



- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

**nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà quindi a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

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

**c) il professionista procederà infine come segue:**

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) 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 ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) 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 ed agli adempimenti consequenziali;

**REGIME DELLA VENDITA:**

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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sia effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

**SALDO PREZZO:** il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Vivibanca S.p.A.** intestato "**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 578/2019**" al seguente IBAN **IT72A0503003400000011077880**, con causale "**P.E. n. 578/2019 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo**";

oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 578/2019**".

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385.

#### **SALDO SPESE:**

Nello stesso termine del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso **Vivibanca S.p.A.** intestato **“Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 578/2019” al seguente al seguente IBAN IT14K0503003400000011077898**, dovrà essere versato un fondo per le spese, i diritti e gli oneri accessori, la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione; salvo ulteriore supplemento e/o conguaglio all'esito della relativa, compiuta, determinazione e liquidazione.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:**

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; avv. Paola Ciuoffo (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0817148620 – email [paolaciuoffo@gmail.com](mailto:paolaciuoffo@gmail.com), dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30).



La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.:

a) sul portale del Ministero delle Giustizie, in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

b) 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 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

c) sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

d) invio almeno venti (20) 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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di nomina del 16 febbraio 2022.

Napoli, 02/09/2024

**Il professionista delegato**  
**Avv. Paola Ciuoffo**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®