

# **Studio Legale Ciuocco**

*Avvocato Giuseppe Ciuocco*

*Avvocato Paola Ciuocco*

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

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

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 439/2024 R.G.E.**

**Giudice dell'esecuzione: dott.ssa M. Valenti**

**Custode giudiziario: avv. Paola Ciuocco**

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

**L'Avvocato Paola Ciuocco** (C.F CFFPLA81R68F839N – PEC avvocatopaolaciucco@pec.it – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa M. Valenti (ex dott. V. Colandrea) con ordinanza del 18 marzo 2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 439/2024 R.G.E. ad istanza di: POP NPLs 2019 S.r.l.;

### **AVVISA**

che il giorno **24 marzo 2026 alle ore 10:30** e seguenti, presso il proprio studio in Napoli, alla via P. Mascagni n. 5 – Palazzo Florida, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.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 DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

#### **LOTTO UNO**

**Piena ed intera proprietà** di abitazione, in Forio (NA), alla via Caccavaio n.9, ubicato al primo piano con accesso a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, tre camere, cucina/pranzo, due bagni dei quali uno in camera, deposito e corridoio, riportato nel N.C.E.U. del comune di Forio con i seguenti identificativi: Foglio 16 - p.lla 444 - sub 8 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 130 mq (Totale escluse aree scoperte 128 mq) - Rendita € 1.002,70 - piano 1 –Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1.

L'appartamento confina a nord con proprietà aliena alla p.lla 435, a sud con vano scala, ad est con proprietà aliena alla p.lla 445, ad ovest con corte comune d'accesso.

L'immobile è occupato dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.

**PREZZO BASE RIBASSATO DELLA PIENA PROPRIETA': € 187.500,00;**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 140.625,00;**

**RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 3.000,00**

## **LOTTO DUE**

**Piena ed intera proprietà** di abitazione, in Forio (NA), alla via Caccavaio n.9, ubicato al secondo piano con accesso di fronte salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno doppio, quattro camere, cucina, due bagni dei quali uno in camera, lavanderia/deposito e corridoio, oltre cantina al piano interrato, il tutto riportato nel N.C.E.U. del comune di Forio con i seguenti identificativi: Foglio 16 - p.la 444 - sub 10 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 8 vani - Rendita € 1.458,47 - piano catastale: T – Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1.

L'appartamento confina a nord con proprietà aliena alla p.la 435, a sud con corte comune, ad est con proprietà aliena alla p.la 445 e spazio scoperto di proprietà aliena, ad ovest con corte comune d'accesso e vano scala.

La cantina a nord con terrapieno e vano scala, a sud con terrapieno sottostante la corte comune, ad est con terrapieno sottostante proprietà aliena e cantina aliena sub 11, ad ovest con terrapieno sottostante corte comune d'accesso.

Libero.

**PREZZO BASE RIBASSATO DELLA PIENA PROPRIETA': € 277.500,00;**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 208.125,00;**

**RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 4.000,00**

### **DESCRIZIONE LOTTO UNO:**

Il CTU, arch. Erminia Sicignano fornisce la seguente **descrizione** del **lotto uno**:

*"Il LOTTO 1 è costituito da un APPARTAMENTO in Forio, alla via Caccavaio n.9, ubicato al primo piano con accesso a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, tre camere, cucina/pranzo, due bagni dei quali uno in camera, deposito e corridoio, riportato nel N.C.E.U. del comune di Forio con i seguenti identificativi:*

Foglio 16 - p.la 444 - sub 8 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 130 mq (Totale escluse aree scoperte 128 mq) - Rendita € 1.002,70 - piano 1 –Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1

*Il LOTTO 1 confina a nord con proprietà aliena alla p.la 435, a sud con vano scala, ad est con proprietà aliena alla p.la 445, ad ovest con corte comune d'accesso.*

*In sede di accesso, il debitore ha fornito copia della Licenza edilizia n.90 rilasciata, previo parere favorevole della Soprintendenza, in data 23.2.1974, per la ristrutturazione di un fabbricato esistente alla via Caccavallo, corredata dai grafici di progetto.*

*L'immobile pignorato è inserito nel centro storico di Forio, a ridosso del porto, in una zona fortemente caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, ecc.) ed alberghi, in una traversa del centrale C.so Francesco Regine. Il fabbricato, nel quale è ubicato il cespite, ha accesso percorrendo la via Caccavaio ed oltrepassando il cancello al civico n. 9 che immette in una piccola corte comune. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con alcune lesioni visibili in facciata.*

*L'appartamento è ubicato al primo piano, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, ed è composto da ingresso, tre camere, cucina/pranzo, due bagni dei quali uno in camera, deposito e corridoio. Dall'ingresso si accede ad un corridoio che distribuisce tutti gli ambienti dell'immobile, a partire dalla zona pranzo/cucina, con doppio accesso, dotata di una finestra con affaccio sulla corte comune d'accesso.*

*Proseguendo nel corridoio si rinvengono, sulla sinistra, due camere da letto, la camera n.1 dotata di una finestra e la camera n.2 dotata di un terrazzino, entrambe con affaccio sulla corte comune d'accesso lungo la via Caccavaio.*

*Sulla destra del corridoio si rinviene dapprima, un piccolo deposito privo di aperture e caratterizzato da un picco oblò che dà sul corridoio e poi, il bagno n.1 dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia, privo di aperture e con solo una piccola finestra che si apre nell'adiacente bagno n. 2.*

*Nel bagno n.1 sono collocati un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria e la lavatrice. In fondo al corridoio è collocata la camera n.3, dalla forma irregolare e dotata di una finestra con affaccio sulla corte comune d'accesso lungo la via Caccavaio, dalla quale si ha accesso al bagno n.2, dotato di un piccolo lucernaio a soffitto, servito da lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno e nel quale è collocato un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria.*

*L'immobile versa in carenti condizioni di manutenzione, con finiture ormai vetuste, porte interne in legno di vecchia fattezza, infissi esterni in legno con vetro singolo ormai datati e napoletane in legno, pavimento con maioliche bianche con decori blu posato ovunque, anche sul terrazzino ed a rivestimento di una parte della zona cucina, ad eccezione del bagno n.1, nel quale si rinvengono mattonelle rettangolari di colore grigio chiaro.*

*Le pareti sono tinteggiate di bianco ma presentano ampie zone degradate per la presenza di segni di muffa, usura e macchie di umidità.*

*Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni (originariamente collegato ad una centrale termica ubicata nell'interrato del lotto n. 2, oggi dismessa) ma non si è potuto verificarne la funzionalità. Il cespite è privo di impianto gas e gli impianti idrico e sanitario sono ormai vetusti e non a norma.*

*La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, previo rifacimento dell'impianto elettrico.*

*L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica che potrà essere acquisito, ai sensi del Decreto Legislativo 10/06/2020 n.48 che modifica il D.Lgs. 192/2005, attuando così la Direttiva UE n. 844 del 30/05/2018 sulla prestazione energetica degli edifici, ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari ad € 600,00 (oltre verifica).*

*Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:*

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff	Sup. Raggiungibile
Ingresso	1	Residenziale	9.40 mq	1	9.40 mq
Pranzo/Cucina	1	Residenziale	25.00 mq	1	25.00 mq
Camera n. 1	1	Residenziale	15.80 mq	1	15.80 mq

<b>Camera n. 2</b>	<b>1</b>	<b>Residenziale</b>	<b>10.70 mq</b>	<b>1</b>	<b>10.70 mq</b>
<b>Camera n. 3</b>	<b>1</b>	<b>Residenziale</b>	<b>22.80 mq</b>	<b>1</b>	<b>22.80 mq</b>
<b>Bagno n.1</b>	<b>1</b>	<b>Residenziale</b>	<b>5.20 mq</b>	<b>1</b>	<b>5.20 mq</b>
<b>Bagno n.2</b>	<b>1</b>	<b>Residenziale</b>	<b>9.90 mq</b>	<b>1</b>	<b>9.90 mq</b>
<b>Corridoio</b>	<b>1</b>	<b>Residenziale</b>	<b>11.40mq</b>	<b>1</b>	<b>11.40mq</b>
<b>Deposito</b>	<b>1</b>	<b>Residenziale</b>	<b>6.40 mq</b>	<b>1</b>	<b>6.40 mq</b>
<b>Tot. Sup. netta</b>			<b>116.60mq</b>		
<b>Terrazzino</b>	<b>1</b>		<b>4.70 mq</b>	<b>0.25</b>	<b>1.20 mq</b>

Per una superficie netta calpestabile dell'appartamento pari a 116.60, una superficie del terrazzino pari a 4.70 mq. La superficie linda dell'appartamento è pari, arrotondata, a 130.00mq.

#### *Superficie linda commerciale*

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie linda commerciale è pari, arrotondata, a 131.00 mq, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie linda dell'abitazione pari a 130.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie del terrazzino, pertinenza ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a  $4.70 \text{ mq} \times 0.25 = 1.20 \text{ mq}$ .

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Il compendio pignorato corrispondente al LOTTO 1 è identificato al N.C.E.U. del comune di Forio come di seguito (cfr. Allegato 6):

Foglio 16 - p.la 444 - sub 8 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 130 mq (Totale escluse aree scoperte 128 mq) – Rendita € 1.002,70 - piano 1 - Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1.

Come già detto, indicazione della toponomastica "via Provinciale Lacco n. 1" in luogo della corretta denominazione via Caccavaio n.9, rappresenta esclusivamente una variazione della toponomastica e non inficia la corretta individuazione dell'immobile pignorato.

#### *Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale*

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica della sagoma/ampliamento.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo.

In sede di accesso, il debitore ha fornito copia della Licenza edilizia n.90 rilasciata, previo parere favorevole della Soprintendenza, in data 23.2.1974, per la ristrutturazione di un fabbricato esistente alla via Caccavallo, corredata dai grafici di progetto.

*In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Forio, l'Ente ha risposto che non è presente alcuna documentazione relativa ai nominativi richiesti, chiarendo poi che “non è presente un registro relativo alla data di rilascio di suddetta licenza e pertanto non è stato possibile rinvenirne copia negli archivi”. Non è possibile attestare dunque, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile.*

*Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, sono emerse le seguenti difformità: Frazionamento dell'unico appartamento previsto in progetto, in due appartamenti; Diversa distribuzione degli spazi interni; Modifica della sagoma del fabbricato lato ovest (corte comune d'accesso); Modifica della facciata mediante la trasformazione di due balconi in finestre e la realizzazione di una finestra in luogo di due finestre di progetto; Ampliamento della superficie.*

*La difformità di cui al punto 1) e 2), per quanto ricadenti in categorie di interventi suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, allo stato risultano non sanabili per le difformità indicate ai successivi punti 3) - 4) e 5), relative alla modifica della sagoma della facciata ed all'ampliamento della superficie.*

*Queste ultime difformità infatti, non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica, in territorio vincolato paesisticamente. Non è inoltre possibile ripristinare i luoghi, in quanto non è possibile effettuare la demolizione delle porzioni illegittimamente realizzate, demolizione che investirebbe parti strutturali del fabbricato che incidono anche su proprietà di terzi. Al fine, dunque, di rendere edotto l'aggiudicatario sulle citate irregolarità, di natura urbanistica/amministrativa, non sanabili e non ripristinabili, si specifica che l'ufficio tecnico del Comune, constatata l'impossibilità di eseguire il ripristino dei luoghi, potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 pari al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere. Pertanto, si valuta di applicare, ai soli fini della valutazione del valore di stima, una decurtazione percentuale pari alla sanzione pecuniaria indicata e del relativo danno ambientale (ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015). Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, preso atto delle difformità rinvenute, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.*

*Pervenuto agli esecutati in virtù di accettazione tacita dell'eredità in morte di ...*

*Il compendio pignorato, come da certificato di destinazione urbanistica ricade, in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020 pubblicato sul BURC n. 8 del 14.2.2021, ricade in centro storico (A1) ed all'interno del perimetro del centro abitato.*

*In data 08.02.1999 è stato approvato con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 94 del 23.04.1999.*

Come da certificato rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, l'immobile pignorato:

- non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico artistico e storico ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali;
- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica di cui al D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, Parte Terza;
- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28/03/1985 che sottopone l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia alle disposizioni di cui alla Parte Terza D. Lgs. 22.1.2004 n. 42;
- rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia.

#### Regolarità edilizia/urbanistica

In sede di accesso, il debitore ha fornito copia della Licenza edilizia n.90 rilasciata, previo parere favorevole della Soprintendenza, in data 23.2.1974, per la ristrutturazione di un fabbricato esistente alla via Caccavallo, corredata dai grafici di progetto.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Forio, l'Ente ha risposto che non è presente alcuna documentazione relativa ai nominativi richiesti, chiarendo poi che "non è presente un registro relativo alla data di rilascio di suddetta licenza e pertanto non è stato possibile rinvenirne copia negli archivi".

**Non è possibile attestare dunque, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile ed inoltre si evidenzia che l'immobile è privo del certificato di agibilità/abitabilità.**

Confronto stato dei luoghi e grafici di licenza edilizia

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Frazionamento dell'unico appartamento previsto in progetto, in due appartamenti;
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) Modifica della sagoma del fabbricato lato ovest (corte comune d'accesso);
- 4) Modifica della facciata mediante la trasformazione di due balconi in finestre e la realizzazione di una finestra in luogo di due finestre di progetto;
- 5) Ampliamento della superficie.

La difformità di cui al punto 1) e 2), per quanto ricadenti in categorie di interventi suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, allo stato risultano non sanabili per le difformità indicate ai successivi punti 3) - 4) e 5), relative alla modifica della sagoma, della facciata, ed all'ampliamento della superficie. Queste ultime difformità infatti, non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica, in territorio vincolato paesisticamente.

Non è inoltre possibile ripristinare i luoghi, in quanto non è possibile effettuare la demolizione delle porzioni illegittimamente realizzate, demolizione che investirebbe parti strutturali del fabbricato che incidono anche su proprietà di terzi.

Al fine, dunque, di rendere edotto l'aggiudicatario sulle citate irregolarità, di natura urbanistica/amministrativa, non sanabili e non ripristinabili, si specifica che l'Ufficio tecnico del Comune, constatata l'impossibilità di eseguire il ripristino dei luoghi, potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del d.P.R. 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere.

Pertanto, si valuta di applicare, ai soli fini della valutazione del valore di stima, una decurtazione percentuale pari alla sanzione pecuniaria indicata e del relativo danno

*ambientale (ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015).*

*Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.*

*Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell'ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, alle quali è rinviate ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, preso atto delle difformità rinvenute, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.*

*Come appreso in sede di accesso unitamente al custode giudiziario l'immobile pignorato è occupato dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.*

*Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.*

*Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui gli immobili pignorati sono ubicati, non è gravato da censo, usi civici come da Regio Decreto Commissoriale per la liquidazione degli usi civici del 25.11.1937.*

*In seguito ad accesso effettuato con il custode giudiziario, si è preso atto che non è costituito alcun Condominio.*

*Il compendio viene trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza che si allegano e dai più remoti titoli di provenienza ai quali si rimanda integralmente.*

*Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.*

*Esaminato lo stato dei luoghi e le caratteristiche distributive degli immobili pignorati, si è ritenuta opportuna la formazione del presente LOTTO 1.*

*Si specifica che in ogni caso, i cespiti pignorati risultano essere beni personali in quanto pervenuti per successione.*

## **DESCRIZIONE LOTTO DUE:**

Il CTU, arch. Erminia Sicignano fornisce la seguente descrizione del **lotto due**:

*“Il LOTTO 2 è costituito da un APPARTAMENTO in Forio, alla via Caccavaio n.9, ubicato al secondo piano con accesso di fronte salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno doppio, quattro camere, cucina, due bagni dei quali uno in camera, lavanderia/deposito e corridoio, oltre cantina al piano interrato, il tutto riportato nel N.C.E.U. del comune di Forio con i seguenti identificativi: Foglio 16 - p.la 444 - sub 10 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 8 vani - Rendita € 1.458,47 - piano catastale: T – Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1.*

*Come già detto, indicazione della toponomastica “via Provinciale Lacco n. 1” in luogo della corretta denominazione via Caccavaio n.9, rappresenta esclusivamente una variazione della toponomastica e non inficia la corretta individuazione dell’immobile pignorato.*

*L’appartamento confina a nord con proprietà aliena alla p.la 435, a sud con corte comune, ad est con proprietà aliena alla p.la 445 e spazio scoperto di proprietà aliena, ad ovest con corte comune d’accesso e vano scala.*

*La cantina a nord con terrapieno e vano scala, a sud con terrapieno sottostante la corte comune, ad est con terrapieno sottostante proprietà aliena e cantina aliena sub 11, ad ovest con terrapieno sottostante corte comune d’accesso.*

*L’immobile pignorato è inserito nel centro storico di Forio, a ridosso del porto, in una zona fortemente caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, ecc.) ed alberghi, in una traversa del centrale C.so Francesco Regini.*

*Il fabbricato, nel quale è ubicato il cespite, ha accesso percorrendo la via Caccavaio ed oltrepassando il cancello al civico n. 9 che immette in una piccola corte comune. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con alcune lesioni visibili in facciata.*

*L’appartamento è ubicato al secondo piano, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale ed è composto da ingresso, soggiorno doppio, quattro camere, cucina, due bagni dei quali uno in camera, lavanderia/deposito e corridoio, oltre cantina al piano interrato.*

*Dall’ingresso si accede: al soggiorno doppio dotato di balcone ad est, con affaccio sullo spazio scoperto di proprietà aliena e di finestra a sud. Il balcone è coperto da una tettoia realizzata con struttura in legno e copertura con tegole; alla cucina con balcone ad ovest, con affaccio sulla corte comune d’accesso, coperto da una tettoia realizzata con struttura in legno e copertura con tegole.*

*Dall’ingresso, attraverso il corridoio, si accede poi agli altri ambienti ed in particolare: alle quattro camere, ognuna dotata di finestra con affaccio sulla corte comune d’accesso lungo la via Caccavaio; al bagno n.1 dotato di due lavabi, bidet, vaso igienico e doccia, privo di aperture ed illuminato da un lucernaio a soffitto; ad una piccola lavanderia/deposito nella quale sono collocati il lavatoio e la lavatrice, priva di aperture ed illuminata da un lucernaio a soffitto. Dalla camera n.4 posta in fondo al corridoio, è poi accessibile il bagno n.2 dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno e servito da una finestra su spazio scoperto di proprietà aliena.*

*L’immobile versa in pessime condizioni di manutenzione, in stato di abbandono, con grossi distacchi di intonaco a soffitto in alcuni ambienti che mettono in evidenza le pignatte del solaio (sfondellamento solaio), con finiture ormai vetuste, porte interne in legno di vecchia fattezza, infissi esterni in legno con vetro singolo ormai datati e napoletane in legno, pavimento in cotto nell’intera abitazione ad eccezione del bagno n.1 nel quale si rinvengono mattonelle rettangolari di colore grigio chiaro utilizzate anche a rivestimento, del bagno n.2 e della cucina nei quali si rinvengono, anche a rivestimento delle pareti, mattonelle bianche con decori scuri e della lavanderia, nella quali si rinvengono mattonelle verdi posate in parte anche a rivestimento.*

*Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni (originariamente collegato ad una centrale termica ubicata nel pertinenziale locale interrato, oggi dismessa) ma non si è potuto verificarne la funzionalità. Il cespite è privo di impianto gas e gli impianti idrico e sanitario sono ormai vetusti e non a norma.*

*La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, previo rifacimento dell'impianto elettrico.*

*L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica che potrà essere acquisito, ai sensi del Decreto Legislativo 10/06/2020 n.48 che modifica il D.Lgs. 192/2005, attuando così la Direttiva UE n. 844 del 30/05/2018 sulla prestazione energetica degli edifici, ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).*

*Pertinenziale all'appartamento, vi è un locale cantina posto al piano interrato, accessibile dalla porta a destra scendendo le scale, composto da un primo ambiente dal quale si accede ad un altro piccolo ambiente destinato a locale caldaia, nel quale sono ubicati il generatore di calore e gli impianti connessi (dismessi). L'immobile è attualmente occupato da arredi, scatoli e materiale vario per cui non è facilmente accessibile e sono visibili le tubazioni a soffitto a servizio dell'adiacente locale caldaia.*

*Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:*

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggagliata
<b>APPARTAMENTO</b>					
Ingresso	2	Residenziale	15.50 mq	1	15.50 mq
Soggiorno	2	Residenziale	32.20 mq	1	32.20 mq
Camera n. 1	2	Residenziale	16.90 mq	1	16.90 mq
Camera n. 2	2	Residenziale	14.90 mq	1	14.90 mq
Camera n. 3	2	Residenziale	18.40 mq	1	18.40 mq
Camera n. 4	2	Residenziale	22.00 mq	1	22.00 mq
Cucina	2	Residenziale	16.00 mq	1	16.00 mq
Bagno n.1	2	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
Bagno n.2	2	Residenziale	6.90 mq	1	6.90 mq
Corridoio	2	Residenziale	21.00mq	1	21.40mq
Lavanderia/Deposito	2	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
<b>Tot. Sup. netta</b>			<b>175.80mq</b>		
Balcone n.1	2		8.90 mq	0.25	2.20 mq
Balcone n.2	2		4.70 mq	0.25	1.20 mq
Cantina	S1		73.00 mq	0.30	22.00 mq

*Per una superficie netta calpestabile dell'appartamento pari a 175.80, una superficie dei balconi pari a 13.60 mq. La superficie linda dell'appartamento è pari, arrotondata, a 217.00mq.*

*Superficie linda commerciale*

*Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:*

la superficie relativa all'attuale camera n.3, ampliata sul terrazzino, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà considerata quale superficie residenziale, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, bensì come superficie non residenziale (terrazzino) e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, con un costo forfettario che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati *in situ*, la superficie linda commerciale è pari, arrotondata, a 217.00 mq, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

superficie linda dell'abitazione pari a 190.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

superficie dei balconi, pertinenza ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a  $8.90 \text{ mq} \times 0.25 = 2.20 \text{ mq}$  e  $4.70 \text{ mq} \times 0.25 = 1.20 \text{ mq}$ , per una superficie complessiva ragguagliata, pari a 3.40 mq;

superficie dell'originario terrazzino oggi accorpato alla camera n.3, pertinenza ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari  $4.70 \text{ mq} \times 0.25 = 1.20 \text{ mq}$ ;

cantina, pertinenza dell'appartamento ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30 ovvero pari  $73.00 \text{ mq} \times 0.30 = 22.00 \text{ mq}$ .

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Il compendio pignorato corrispondente al LOTTO 2 è identificato al N.C.E.U. del comune di Forio come di seguito (cfr. Allegato 9):

Foglio 16 - p.la 444 - sub 10 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 8 vani - Rendita € 1.458,47 - piano catastale: T – Indirizzo catastale via Provinciale Lacco.

Come già detto, indicazione della toponomastica “via Provinciale Lacco n. 1” in luogo della corretta denominazione via Caccavaio n.9, rappresenta esclusivamente una variazione della toponomastica e non inficia la corretta individuazione dell’immobile pignorato.

L’immobile è censito con i medesimi identificativi catastali (quanto a foglio, p.la sub) a partire dal 27.10.1989 quando con SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 27/10/1989 in atti dal 03/06/1999 CLASSAMENTO L. 154/88 PF 99 (n. B11533.2/1989) vengono sostituiti i dati provvisori Tipo P Anno 1989 Protocollo 11533B e vengono assegnati gli attuali dati catastali;

In seguito a VARIAZIONE del 27/10/1989 in atti dal 03/06/1999 PF 99 (n. B11533.1/1989) viene soppresso il precedente identificativo sub 9 per generare, tra altro, i dati provvisori Tipo P Anno 1989 Protocollo 11533B;

In seguito a VARIAZIONE D’UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 21/04/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994) e SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20/02/1980 in atti dal 02/12/1989 E INSERIMENTO E CLASSAMENTO (n. 146.1/1980) viene soppresso il precedente identificativo provvisorio Tipo P Anno 1980 Protocollo 146, per generare il sub 9;

In seguito a ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 20/02/1980 in atti dal 07/08/1987 (n. 146/1980), vengono soppressi gli originari dati catastali Foglio 16 p.la 444 sub 1 e sub 2 per generare, tra altri, l’immobile pignorato al sub 9 dal quale è derivato poi, tra altro, il sub 10 di cui al presente LOTTO 2;

Gli originari sub 1 e sub 2 erano stati censiti, con gli stessi identificati, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 e fino alla soppressione del 1.1.1994.

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è identificato al NCT del comune di Forio al foglio 16 p.la 444 che ha subito le seguenti variazioni catastali:

in seguito a Tipo Mappale del 30/09/2024 Pratica n. NA0327448 in atti dal 30/09/2024 presentato il 30/09/2024 PER AMPLIAMENTO (n. 327448.1/2024) e VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/07/2005 Pratica n. NA0504814 in atti dal 27/07/2005 (n. 10198.1/2005), l'originaria p.la 444 del foglio 16 di 225 mq, viene unita alla p.la 468, ampliando la superficie in 403mq.

I dati catastali riportati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il compendio all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano ancora oggi. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

I dati catastali riportati nell'accettazione tacita di eredità a favore degli esecutati coincidono con quelli di cui alle risultanze catastali. Nel titolo di acquisto ultraventennale (donazione per notaio XXX), i dati catastali si riferiscono ad un vecchio fabbricato diruto individuato in NCEU al foglio 16 p.la 444 sub 1 e sub 2 e ad una zonetta di terreno confinante con il fabbricato, in NCT al foglio 16 p.la 468 ovvero, all'originaria consistenza dalla quale sono poi stati generati, tra altri, gli immobili foglio 16 p.la 444 sub 8 (LOTTO 1) e sub 10 (LOTTO 2).

All'immobile pignorato al sub 10 non è associata, all'attualità, alcuna planimetria catastale ma, poiché il sub 10, come detto in premessa, è stato generato dalla divisione dell'originario sub 9 dal quale sono derivati il sub 11, non nella titolarità degli esecutati e non oggetto di perizia immobiliare ed il sub 10 di cui al presente LOTTO 2, si utilizzerà, per il confronto catastale, la planimetria storica ovvero, quella dell'ex sub 9.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento rinvenuto in sede di accesso corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale storica.

Lo stato dei luoghi della cantina rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale storica dell'originario sub 9, in quanto in detta planimetria si riviene ancora la consistenza dell'intera cantina, poi frazionata, generando sia la porzione di cantina oggetto di pignoramento (oggi sub 10), che la porzione di cantina ceduta a terzi (sub 11 non oggetto di pignoramento).

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo.

Il LOTTO 2 è costituito da un APPARTAMENTO in Forio, alla via Caccavaio n.9, ubicato al secondo piano con accesso di fronte salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno doppio, quattro camere, cucina, due bagni dei quali uno in camera, lavanderia/deposito e corridoio, oltre cantina al piano interrato, il tutto riportato nel N.C.E.U. del comune di Forio con i seguenti identificativi:

Foglio 16 - p.la 444 - sub 10 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 8 vani - Rendita € 1.458,47 - piano catastale: T – Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1.

L'appartamento confina a nord con proprietà aliena alla p.la 435, a sud con corte comune, ad est con proprietà aliena alla p.la 445 e spazio scoperto di proprietà aliena, ad ovest con corte comune d'accesso e vano scala.

La cantina a nord con terrapieno e vano scala, a sud con terrapieno sottostante la corte comune, ad est con terrapieno sottostante proprietà aliena e cantina aliena sub 11, ad ovest con terrapieno sottostante corte comune d'accesso

*In sede di accesso, il debitore ha fornito copia della Licenza edilizia n.90 rilasciata, previo parere favorevole della Soprintendenza, in data 23.2.1974, per la ristrutturazione di un fabbricato esistente alla via Caccavallo, corredata dai grafici di progetto.*

*In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Forio, l'Ente ha risposto che non è presente alcuna documentazione relativa ai nominativi richiesti, chiarendo poi che "non è presente un registro relativo alla data di rilascio di suddetta licenza e pertanto non è stato possibile rinvenirne copia negli archivi".*

**Non è possibile attestare dunque, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile.**

*Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, sono emerse, per l'appartamento, le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Modifica della sagoma del fabbricato; Modifica della facciata su via Caccavaio, mediante la trasformazione di due balconi in finestre, la modifica dell'apertura nell'originario soggiorno, l'ampliamento del balcone dell'attuale cucina e la realizzazione della tettoia sul balcone; Modifica della facciata est, mediante la realizzazione di due finestre e di un balcone conseguenti alla modifica della sagoma di cui sopra e realizzazione della tettoia sul balcone; Ampliamento della superficie.*

*Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, è emerso che il piano interrato non era previsto in progetto ovvero, che l'attuale piano interrato è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e risulta, allo stato non sanabile, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica vigente.*

*La difformità di cui al punto 1), per quanto ricadente in categorie di interventi suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, allo stato risultano non sanabili per le difformità indicate ai successivi punti 2)- 3) - 4) e 5), relative alla modifica della sagoma, della facciata, alla realizzazione di balcone e relative all'ampliamento della superficie. Queste ultime difformità infatti, non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica, in territorio vincolato paesisticamente. Non è inoltre possibile ripristinare i luoghi, in quanto non è possibile effettuare la demolizione delle porzioni illegittimamente realizzate, demolizione che investirebbe parti strutturali del fabbricato che incidono anche su proprietà di terzi. Al fine, dunque, di rendere edotto l'aggiudicatario sulle citate irregolarità, di natura urbanistica/amministrativa, non sanabili e non ripristinabili, si specifica che l'ufficio tecnico del Comune, constatata l'impossibilità di eseguire il ripristino dei luoghi, potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere. Pertanto, si valuta di applicare, ai soli fini della valutazione del valore di stima, una decurtazione percentuale pari alla sanzione pecuniaria indicata e del relativo danno ambientale (ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015). Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle*

*autorizzazioni. Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, preso atto delle difformità rinvenute, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. Pervenuto agli esecutati in virtù di accettazione tacita dell'eredità in morte di XXX, trascritta Napoli 2 il 31.7.2023 ai nn. 39611/30800.*

*Il compendio pignorato, come da certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 4) ricade, in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020 pubblicato sul BURC n. 8 del 14.2.2021, ricade in centro storico (A1) ed all'interno del perimetro del centro abitato.*

*In data 08.02.1999 è stato approvato con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 94 del 23.04.1999. Come da certificato rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli (cf. Allegato 4), l'immobile pignorato:*

- non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico artistico e storico ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali;*
- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica di cui al D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, Parte Terza;*
- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28/3/1985 che sottopone l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia alle disposizioni di cui alla Parte Terza D. Lgs. 22.1.2004 n. 42;*
- rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia.*

*sede di accesso, il debitore ha fornito copia della Licenza edilizia n.90 rilasciata, previo parere favorevole della Soprintendenza, in data 23.2.1974, per la ristrutturazione di un fabbricato esistente alla via Caccavallo, corredata dai grafici di progetto.*

*In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Forio, l'Ente ha risposto che non è presente alcuna documentazione relativa ai nominativi richiesti, chiarendo poi che "non è presente un registro relativo alla data di rilascio di suddetta licenza e pertanto non è stato possibile rinvenirne copia negli archivi".*

*Non è possibile attestare dunque, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile ed inoltre, si evidenzia che l'immobile è privo di certificato di agibilità/abitabilità.*

*Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, sono emerse, per l'appartamento, le seguenti difformità (cfr. Allegato 10 – doc.4):*

- 1) *Diversa distribuzione degli spazi interni;*
- 2) *Modifica della sagoma del fabbricato;*
- 3) *Modifica della facciata su via Caccavaio, mediante la trasformazione di due balconi in finestre, la modifica dell'apertura nell'originario soggiorno, l'ampliamento del balcone dell'attuale cucina e la realizzazione della tettoia sul balcone;*
- 4) *Modifica della facciata est, mediante la realizzazione di due finestre e di un balcone conseguenti alla modifica della sagoma di cui sopra e realizzazione della tettoia sul balcone;*
- 5) *Ampliamento della superficie.*

*Quanto alla cantina, dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, è emerso che il piano interrato non era previsto in progetto ovvero, che l'attuale piano interrato è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e risulta,*

*allo stato non sanabile, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica vigente.*

*La difformità di cui al punto 1), per quanto ricadente in categorie di interventi suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, allo stato risultano non sanabili per le difformità indicate ai successivi punti 2)- 3) - 4) e 5), relative alla modifica della sagoma, della facciata, alla realizzazione di balcone e relative all'ampliamento della superficie. Queste ultime difformità infatti, non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica, in territorio vincolato paesisticamente.*

*Non è inoltre possibile ripristinare i luoghi, in quanto non è possibile effettuare la demolizione delle porzioni illegittimamente realizzate, demolizione che investirebbe parti strutturali del fabbricato che incidono anche su proprietà di terzi.*

*Al fine dunque di rendere edotto l'aggiudicatario sulle citate irregolarità, di natura urbanistica/amministrativa, non sanabili e non ripristinabili, si specifica che l'ufficio tecnico del Comune, constatata l'impossibilità di eseguire il ripristino dei luoghi, potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere. Pertanto, si valuta di applicare, ai soli fini della valutazione del valore di stima, una decurtazione percentuale pari alla sanzione pecuniaria indicata e del relativo danno ambientale (ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015). Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.*

*Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, preso atto delle difformità rinvenute, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.*

*Come appreso in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, l'appartamento è libero e nella detenzione dell'esecutato XXX e la cantina è nella detenzione dell'esecutato XXX.*

*Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.*

*Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui gli immobili pignorati sono ubicati, non è gravato da censo, usi civici come da Regio Decreto Commissoriale per la liquidazione degli usi civici del 25.11.1937.*

*In seguito ad accesso effettuato con il custode giudiziario, si è preso atto che non è costituito alcun Condominio.*

*Il compendio viene trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte ai sensi e per gli effetti*

*dell'art. 1117 del c.c. e con gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza che si allegano e dai più remoti titoli di provenienza ai quali si rimanda integralmente.*

*Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.*

*Esaminato lo stato dei luoghi e le caratteristiche distributive degli immobili pignorati, si è ritenuta opportuna la formazione del presente LOTTO 2.*

*Si specifica che in ogni caso, i cespiti pignorati risultano essere beni personali in quanto pervenuti per successione.*

Il tutto come precisato, descritto e valutato dall'Arch. Erminia Sicignano 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 marzo 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, ovverosia 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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. aperto presso **Banca Sella** e dedicato al **Tribunale di Napoli** recante il seguente **IBAN: - IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI – DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE**

**QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO 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 Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 439/2024 R.G.E., lotto n\_\_\_\_\_, 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 marzo 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'area 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:**

- 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;
- 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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

- 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 delibrazione 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 **Banca Intesa Sanpaolo** intestato **"Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 439/2024"** al seguente IBAN **IT10J0306903529100000009488**, con causale **"P.E. n. 439/2024 R.G.E., lotto \_\_\_, versamento saldo prezzo";**

oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 439/2024**”.

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 la **Banca Intesa Sanpaolo** intestato “**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 439/2024**” al seguente al seguente IBAN **IT84K0306903529100000009489**, 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 e comunque per un importo non inferiore ad euro 3.000,00.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la seguente documentazione:

- certificazione attestante il proprio stato civile e, se coniugato, estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni marginali;
- documentazione in ordine alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e istanza volta ad ottenerle indirizzata direttamente all'Agenzia delle Entrate;
- documentazione attestante il versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti a titolo di spese;
- documentazione attestante l'eventuale volontà (scritta) di esonero del custode alla liberazione del cespote (se già non avvenuta);
- documentazione attestante l'eventuale volontà (scritta) di esonero del professionista delegato dalle cancellazioni;
- dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo gli atti sanno rimessi con urgenza al GE, anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231).

### **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 Ciuocco (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0817148620 – email [paolaciuccioff@gmail.com](mailto:paolaciuccioff@gmail.com), dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- call center: 0586/20141
- fax: 0586/201431
- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)
- compilando il form presente sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nell'area contatti.

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 Giustizia, 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 e Idealista.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 18 marzo 2025.

Napoli,

**Il professionista delegato**  
*Avv. Paola Ciuocco*