

**TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE**

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 290/2024

G.E. dr.ssa Miriam Valenti

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

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

Il dr. Salvatore Bonagura, dottore commercialista iscritto all'Ordine di Napoli al n. 3318/2681A, con studio in Napoli, via Toledo 389, telefono 081/551.89.85, posta elettronica: [studiobonagura@libero.it](mailto:studiobonagura@libero.it), professionista delegato per le operazioni di vendita degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe promossa da BNL spa contro (*omissis*), vista l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita resa in data 17/11/2025 dal Giudice dell'Esecuzione e tenuto conto dell'esito parzialmente infruttuoso del primo esperimento di vendita

**AVVISA**

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

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

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.doauction.it>), cliccando sul link "invia offerta" presente nella scheda dettagliata relativa a ciascun lotto posto in vendita. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale),

il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579, 3° comma c.p.c., **deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 22/06/2026.**

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

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

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- una scansione del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento **dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (società**

**Gruppo EDICOM spa** (già Edicom Servizi srl) **aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 0527 3780 0863**; la causale del bonifico dovrà essere: **“versamento cauzione proc. esecutiva rge n.290/2024”**;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia digitale del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia digitale del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia digitale del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia digitale della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua e firma digitalmente l'offerta;
- la dichiarazione (formulata secondo il fac-simile predisposto dal professionista delegato e pubblicato sul PVP e sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima dell'esperto, e di averne compreso ed accettarne il contenuto.

5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale e dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte, per se stesso o per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, essa potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005 ed il

gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta non è attualmente disponibile, alla data di pubblicazione del presente avviso, e sarà concretamente operativa solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

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

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

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

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), attualmente all'indirizzo seguente:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP\\_23112018.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf)

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società Gruppo EDICOM spa, inviando una richiesta alla casella di posta elettronica [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com) oppure telefonando al numero dedicato all'utenza (+39 041 5369911, attivo dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00) o ancora accedendo alla "chat online" presente nella scheda relativa alla pubblicità dell'immobile.

#### PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

7. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell'offerente, necessariamente in unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Si precisa, a tal riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta in caso di mancato versamento, da parte di quest'ultimo, del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

#### CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo

“notizie relative agli immobili”), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

9. La **deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato il giorno 23/06/2026, alle ore 16:00**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In tali date, il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte pervenute in relazione a ciascun lotto ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito **www.doauction.it** e previa registrazione da parte del presentatore, quale utente, sul sito medesimo. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Il professionista delegato, una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

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

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente “on line” le offerte in aumento tramite l’area riservata del sito **www.doauction.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del giorno 25/06/2026.**

Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo, in ogni caso, di sedici prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

11. Ai fini dell’individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti si terrà conto dell’entità del prezzo offerto, quindi dell’entità delle cauzioni prestate, infine della priorità temporale nella presentazione delle offerte. Nel caso in cui sia presentata un’unica offerta, essa sarà senz’altro accolta nel caso in cui sia formulata per importo pari o superiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo “notizie relative agli immobili”; se l’offerta unica dovesse risultare inferiore a tale valore purché in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita, ai sensi dell’art. 572 c.p.c., qualora il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’articolo 588 c.p.c.. In presenza di più offerte, nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell’articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell’individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell’entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell’offerta stessa) o nell’offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all’esito della gara tra i diversi offerenti risulti inferiore al

prezzo base indicato al successivo paragrafo “notizie relative agli immobili”, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

#### OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla “procedura esecutiva rge 290/2024 Tribunale Napoli”, utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla “proc. esec. RGE 290/2024 Trib. Napoli – dr. Salvatore Bonagura”, direttamente al professionista delegato, unitamente alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità (nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua, anche a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate), mediante assegno circolare non trasferibile intestato al dr. Salvatore Bonagura.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, preferibilmente avvalendosi del fac-simile di modello pubblicato dal professionista delegato unitamente alla ulteriore documentazione afferente alla vendita (ed in ogni caso mediante uno schema dal contenuto informativo analogo a quest'ultimo).

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

L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita, ferma restando la necessaria valutazione istruttoria da parte della banca cui viene sottoposta la richiesta di mutuo. In tal caso egli dovrà, entro venti giorni

dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

#### ULTERIORI PRECISAZIONI

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

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

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale

cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza.

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

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

##### **Descrizione dei cespiti:**

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

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

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

**Prezzo base (con ribasso di  $\frac{1}{4}$  rispetto al valore ex art. 568 c.p.c.):**

**euro 162.000,00;**

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

**euro 121.500,00;**

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti

**euro 3.000,00.**

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

**Conformità:**

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

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

09/07/1975 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato e contestualmente al rilascio dell'abitabilità), data annotata sulla planimetria catastale di impianto ancora oggi abbinata al subalterno oggetto di pignoramento.

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

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

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

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

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

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

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

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

enti preposti), sia perché trattasi di cambio di destinazione con opere realizzate, con ogni probabilità, dagli attuali occupanti dopo il 2005 e dunque successivo al 31/03/2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), sia ancora perché la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nel decreto ingiuntivo n. 508/2023 del Tribunale di Napoli e risulta, quindi, successiva al 02/10/2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i. Non risulta presentata alcuna pratica di condono edilizio riconducibile all'immobile in esame.

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

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

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito il condominio; all'immobile in oggetto afferiscono 38,13 millesimi di tabella generale; l'importo della rata mensile per la gestione ordinaria è pari a 41,51 euro. Gli oneri ordinari maturati e non pagati nell'anno 2025 ammontano ad euro 375,00.

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

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

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

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

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

**Prezzo base (con ribasso di  $\frac{1}{4}$  rispetto al valore ex art. 568 c.p.c.):**

	<b>euro 372.000,00;</b>
Offerta minima presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.	<b>euro 279.000,00;</b>
Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti	<b>euro 4.000,00.</b>

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

**Conformità:**

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

Con nota del 16/04/2025, l'ufficio tecnico comunale ha attestato che per gli immobili di via Pietro Ragnisco n. 2 risultano effettivamente annotate nei registri d'ufficio la Licenza Edilizia n. 58 del 09/07/1973 e la successiva variante del 10/09/1974, le quali però, unitamente agli elaborati tecnici ed ai corrispondenti fascicoli d'ufficio nonché alla licenza di abitabilità del 04/07/1975, non risultano al momento reperibili presso l'Archivio Comunale. Sotto il profilo temporale dette licenze edilizie e la successiva abitabilità risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che le unità immobiliari in oggetto risultano regolarmente registrate per l'accatastamento in data 09/07/1975 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato e contestualmente al rilascio dell'abitabilità), data annotata sulla planimetria catastale di impianto abbinata agli originari subalterni 24 (ancora oggi in essere) e 22 (frazionato in data 20/12/2000 negli odierni subalterni 103 e 104).

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

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

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

Il futuro aggiudicatario sarà, quindi, tenuto a presentare presso l'ufficio tecnico comunale la SCIA in sanatoria di cui all'art. 37 del DPR n. 380/2001 o, se ritenuta sufficiente dal competente ufficio tecnico, la c.d. CILA tardiva di cui al comma 5 dell'art. 6-bis, a fronte del versamento delle sanzioni pecuniarie previste, oltre alle

spese tecniche e ai diritti di istruttoria e segreteria, il tutto stimabile in circa euro 10.000,00 (compresi i costi per la rimozione dei soppalchi in ferro, qualora l'ufficio tecnico ne ravvisasse la necessità non ritenendoli suscettibili di sanatoria). Occorre evidenziare che il frazionamento dell'originario subalterno 22 (cat. C/2) che ha dato origine alle odierne unità distinte con i subalterni 103 (cat. C/2) e 104 (cat. C/1), è stato eseguito soltanto sotto il profilo catastale senza la necessaria presentazione di un'ideale pratica edilizia per frazionamento e cambio di destinazione d'uso. Tale frazionamento catastale, con ogni probabilità, si è reso necessario al solo scopo di concedere in locazione una porzione dell'originario immobile da destinare ad attività di vendita, ma resta il fatto che, in mancanza di una pratica urbanistica, l'intera consistenza del lotto in esame va intesa come destinata a deposito, motivo per il quale l'aggiudicatario, nell'ambito della predisposizione della pratica in sanatoria innanzi prospettata, sarà tenuto a ripristinare per l'intero locale l'originaria categoria C/2.

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

risulta, quindi, successiva al 02/10/2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigenza il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i. Non risulta presentata alcuna pratica di condono edilizio riconducibile all'immobile in esame.

#### ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un complesso per il quale risulta essere costituito il condominio; all'immobile in oggetto afferiscono 112,17 millesimi di tabella generale; l'importo della rata mensile per la gestione ordinaria è pari a 126,61 euro. Gli oneri ordinari maturati e non pagati nell'anno 2025 ammontano ad euro 1.803,00.

## PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno consultabili sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/5518985; cell. 328/6530845).

Per la visita degli immobili è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode ai recapiti indicati in intestazione. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni dal 45° giorno al 7° giorno precedente alla data fissata per la vendita.

Napoli, 2 aprile 2026

Il professionista delegato

