

STUDIO LEGALE MAGLIULO
Avv. ANTONINO MAGLIULO
Via Duomo n 326 - 80133 Napoli
Tel. +39081266999 Fax +3908119364947
e-mail - avv.antoninomagliulo@gmail.com
pec:avv.antoninomagliulo@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA**Procedura esecutiva immobiliare N. 79/2022 R.G.E.**ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Avv. Antonino Magliulo**, con studio in Napoli alla Via Duomo n. 326, professionista delegato alle operazioni vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 79/2022 R.G.E. con provvedimento del 13 dicembre 2023 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Cannavale, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

ASTE
GIUDIZIARIE®
RENDE NOTOASTE
GIUDIZIARIE®

che davanti al sottoscritto Professionista Delegato, il **giorno 11 novembre 2025 alle ore 15:00** presso il suo Studio in Napoli alla Via Duomo n. 326, si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE - CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, della piena proprietà dei lotti immobiliari di seguito descritti alle condizioni e modalità di seguito indicate.

ASTE
GIUDIZIARIE®
IMMOBILIASTE
GIUDIZIARIE®

come da ordinanza di delega e da relazione tecnica d'ufficio dell'Arch. Valeria Ferrara depositate in atti, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento ed a cui si rinvia per più completa descrizione, consultabili sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNOASTE
GIUDIZIARIE®

Intera proprietà dell'appartamento ubicato al primo piano dell'edificio sito in Bacoli (Na) alla via Castello n° 17 (ex n° 3), formato da due unità immobiliari.

Destinazione d'uso prevista a seguito della regolarizzazione urbanistica: n.2 appartamenti.

L'appartamento è composto da: soggiorno (37,10 mq); cucina (19,40 mq); bagno zona giorno (3,50 mq); corridoio (12,60 mq); camera da letto 1 (21,40 mq) e relativo bagno (6,50 mq); camera da letto 2 (27,81 mq) e relativo bagno (3,00 mq); terrazzo (12,81 mq) e piccolo vano esterno (2,50 mq).

Tot. Superficie commerciale in c. t.: 141,00 mq

Altezza utile interna (media): 4,00 m

Confini immobile: nord: particella 433; est: proprietà o aventi causa; sud: corte comune (p.lla 436); ovest: fondo agricolo (p.lla 432).

Dati catastali attuali: l'appartamento è composto dalle seguenti unità immobiliari:

-Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 4, categ. A/4, cl. 2; consistenza 4 vani; R.C.€ 173,53.

-Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 5, categ. A/5, cl. 4; consistenza 2 vani; R.C.€ 88,83.

Strumenti urbanistici: Il fabbricato di cui sono parte le unità abitative, ricade nella "Zona archeologica vincolata" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel Comune di Bacoli e nella zona "UT-2° - Riqualficazione e valorizzazione ambientale" del P.U.C._ Piano Urbanistico Comunale; rientra inoltre nel perimetro della zona "P.I._Protezione integrale" del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei (D.M. 26/04/1999) e nella "Zona B - Area di riserva generale" del Piano Parco Regionale dei Campi Flegrei (D.P.G.R.C. n.782 del 13.11.2003).

In base alla strumentazione urbanistica vigente non sono consentiti incrementi di volumetria né interventi sugli edifici esistenti a meno di ordinaria manutenzione e trasformazione interne, nel divieto di intervenire sulle strutture portanti verticali esterne e interne orizzontali. Inoltre qualsiasi intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio.

Regolarità urbanistico-edilizia:

il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle modifiche interne apportate, consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni; variazione dimensionale di vani di passaggio nella muratura portante; ed esterne: modifiche nei prospetti attraverso la realizzazione di n.2 vani di passaggio e n. 2 aperture di finestre; realizzazione di una scala posta ad ovest del

fabbricato per l'accesso all'appartamento; realizzazione di un piccolo vano sul terrazzo; realizzazione della cucina all'esterno del perimetro dell'edificio; chiusura del ballatoio originariamente posto a servizio delle unità al primo piano e trasformazione dello stesso in corridoio; demolizione dell'originaria che conduceva al detto ballatoio.

Non risultano titoli edilizi abilitativi per la realizzazione delle succitate modifiche e pertanto tali opere, devono ritenersi abusivamente realizzate.

A parere dell'esperto, ai fini della sanatoria delle opere abusive strutturali interne, mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/01 e s.m.i., potrebbe non essere rilasciato il parere favorevole della Soprintendenza, visto il particolare regime vincolistico cui l'area è sottoposta, mentre le opere esterne, consistenti in modifica dei prospetti e ampliamenti dell'edificio preesistente, non si ritengono in alcun modo suscettibili di sanatoria.

Pertanto, per sanare gli abusi, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi originario in conformità dei grafici catastali d'impianto risalenti all'anno 1940, ricostituendo l'autonomia funzionale delle due unità abitative.

Gli immobili sono pervenuti ai debitori esecutati in virtù di atto di compravendita per notaio Ferrara Renato trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 05/11/1999 rep. 19471, rispettivamente ai nn. 38498/26797 (subalterno 4) ed ai nn. 38499/26798 (subalterno 5).

STATO DI POSSESSO

Occupato senza titolo

ONERI CONDOMINIALI

Non vi è condominio costituito.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Valore di asta: Euro 276.000,00 (duecentosettantaseimila virgola zero zero);

Offerta minima: Euro 207.000,00 (duecentosettemila virgola zero zero);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

LOTTO DUE

Intera proprietà dell'appartamento ubicato al piano terra dell'edificio sito in Bacoli (Na) alla via Castello n° 17 (ex n° 3).

Destinazione d'uso prevista a seguito della regolarizzazione urbanistica: deposito

L'appartamento è composto da: cucina (17,40 mq); soggiorno (25,60 mq); bagno (3,30 mq); camera da letto / soppalco (20,00 mq).

Tot. Superficie commerciale in c. t.: 23,00 mq.

Altezza utile interna media: 4,00 m.

Altezza sotto soppalco: 2,00 m.

Altezza sopra soppalco: 2,10 m.

Confini immobile: nord: sub. urbano (terrapieno); est: sub. 2 (proprietà Comune di Bacoli); sud: p.lla 436 (corte comune); ovest: p.lla 433 (fondo agricolo proprietà

).

Dati catastali attuali:

Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 12, categ. A/4, cl. 3; consistenza 1 vano; R.C. € 50,61.

Strumenti urbanistici: Il fabbricato di cui è parte l'unità abitativa, ricade nella "Zona archeologica vincolata" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel Comune di Bacoli e nella zona "UT2° - Riqualficazione e valorizzazione ambientale" del P.U.C._ Piano Urbanistico Comunale; rientra inoltre nel perimetro della zona "P.I._Protezione integrale" del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei (D.M. 26/04/1999) e nella "Zona B - Area di riserva generale" del Piano Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003).

In base alla strumentazione urbanistica vigente non sono consentiti interventi che comportino incrementi di volumetria, né interventi sugli edifici esistenti a meno di ordinaria manutenzione e trasformazione interne, nel divieto di intervenire sulle strutture portanti verticali esterne e interne orizzontali. Inoltre qualsiasi intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio.

Regolarità urbanistico-edilizia:

il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a ampliamenti realizzati mediante la demolizione quasi totale della parete nord per collegare il vano originario con un vano attiguo esterno alla proprietà e la realizzazione di un bagno all'esterno del perimetro della proprietà; è stato inoltre realizzato un soppalco che occupa quasi per intero il vano aggiunto; sono stati

* * * * *

Circa il Lotto Uno ed il Lotto Due, per quanto attiene alla regolarità urbanistico-edilizia ed alle difformità catastali, l'Esperto Stimatore Arch. Valeria Ferrara, come da relazione in atti, tra le altre, dichiara: "...Regolarità urbanistico-edilizia - Epoca di realizzazione - Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, da quanto è possibile dedurre dalla documentazione catastale e dalle caratteristiche tecnico-costruttive del manufatto, fu realizzato nella sua massima consistenza, in epoca remota e, verosimilmente, in data anteriore all'anno 1940.

Documentazione acquisita presso Ufficio Tecnico del Comune di Bacoli - Al fine di verificare la legittimità urbanistica del fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti è stata presentata specifica istanza di accesso agli atti al Comune di Bacoli - Area V - Edilizia Privata ed Urbanistica (Prot. n.7099 del 05/04/2023), nella quale si chiedevano eventuali titoli urbanistico-edilizi relativi al fabbricato e, nello specifico, degli immobili oggetto di valutazione.

Dalla documentazione acquisita (Cfr. All.7) emerge, quale primo dato, che le unità immobiliari staggite sono state interessate da ristrutturazione e ampliamenti abusivi, diverse volte oggetto di rapporto da parte dei funzionari del Comune di Bacoli e degli agenti di Polizia Municipale; in seconda analisi si evince che la cospicua attività edificatoria che ha interessato il compendio pignorato, per quanto emerso, non risulta assentita da alcun titolo abilitativo.

Si riporta di seguito solo la parte della documentazione acquisita che risulta di maggiore interesse, rimettendo in allegato il fascicolo completo:

- D.I.A. prot. 1361 del 24.01.2000 presentata dai sigg.

- Il titolo autorizzativo riguarda "lavori di risanamento conservativo relativo all'immobile sito in Bacoli alla via Castello n. 11 e 17 riportato nel N.C.E.U. alla partita 1467 Foglio 12 del Comune di Napoli particelle 55 sub. 102, e 55 sub. 103".

Trattasi, come si evince dalla relazione tecnica asseverata, di un intervento di risanamento conservativo di due locali box al piano terra mediante il ripristino della muratura lesionata attraverso interventi di cucì e scuci, il risanamento dei cordoli e delle piattebande e altre opere di manutenzione ordinaria che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'immobile né comportino aumento di volume o di superficie utile.

È interessante notare l'attribuzione dei subalterni agli immobili oggetto di intervento edilizio: dai grafici di progetto a corredo della pratica edilizia si deduce, infatti, che

di manutenzione straordinaria realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio. Alla pratica non risulta allegata alcuna documentazione grafica utile all'individuazione degli delle opere oggetto di istanza di condono.

Detta istanza non risulta completata nell'istruttoria e non risulta essere stato rilasciato alcun titolo abilitante in sanatoria. Al riguardo, tuttavia, è bene precisare che in riferimento al cd. Terzo Condono (L. 326/03), nelle aree assoggettate a vincoli di tutela, come nel caso in esame, le opere abusive costituenti ampliamento non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria.

Sanabilità degli abusi - *L'edificio di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato realizzato in epoca remota e, come si evince dalle planimetrie catastali dei subalterni 4 e 5 che individuano gli immobili posti al primo piano, gli stessi furono accatastati nell'anno 1940. Vale al riguardo specificare che, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9 bis, comma 1 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e può pertanto considerarsi legittimo, sotto il profilo urbanistico - edilizio, la consistenza e la distribuzione interna dei cespiti riportata nella planimetria catastale d'impianto del 1940.*

In riferimento al subalterno 12, la cui prima rappresentazione grafica catastale rinvenuta risale all'anno 2011 (ex sub. 111), non è possibile accertare la preesistente consistenza dell'immobile attraverso la sola documentazione catastale, ma è tuttavia verosimile ipotizzarne l'esistenza, nella sua volumetria essenziale, sin dall'epoca anteriore all'anno 1940, osservando l'ubicazione fisica del cespite nel fabbricato cui appartiene. Difatti, essendo collocato al piano terra, nella posizione sottostante l'immobile individuato dal sub. 4, di cui è certa l'esistenza all'anno 1940, appare verosimile dedurre che il cespite al piano terra esistesse già in pari anno e, vista la tipologia rurale del fabbricato, potesse essere destinato a locale di deposito, cantina, stalla o fienile.

Rispetto alla consistenza del cespite originario (superficie utile), a partire dalla tipologia strutturale dell'edificio realizzato in muratura portante, si ipotizza una configurazione planimetrica originaria corrispondente alla maglia strutturale del fabbricato e appare del tutto verosimile che possa corrispondere a quella rappresentata nell'attuale planimetria catastale.

Alla luce di quanto sopra espresso, per effettuare la verifica di legittimità degli immobili, è stato assunto, quale riferimento per gli accertamenti relativi alla conformità urbanistica,

la seguente documentazione grafica catastale:

- planimetria catastale del 09.02.1940 – NCEU Bacoli Fl. 12, p.lla 55, sub. 4
- planimetria catastale del 27.01.1940 – NCEU Bacoli Fl. 12, p.lla 55, sub. 5
- planimetria catastale del 05.12.2013 – NCEU Bacoli Fl. 12, p.lla 55, sub. 12

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali rinvenute, sono state desunte le difformità rispetto alla configurazione originaria così come già rappresentato graficamente in risposta al quesito n. 3 (cfr. Figg. 21 – 23 – 25: Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo stato di fatto).

Le modifiche elencate in risposta al quesito n. 3 (Cfr. Rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali - Pag. 40), la cui esecuzione si ritiene successiva all'epoca di realizzazione del fabbricato, rappresentano delle trasformazioni intervenute nelle unità immobiliari pignorate per le quali non sono stati rinvenuti titoli abilitativi e, pertanto, devono ritenersi opere abusivamente realizzate. Nel caso in esame, gli abusi riscontrati nel compendio pignorato consistono sia in incrementi di volumetria (chiusura del preesistente ballatoio di accesso alle due unità abitative poste al primo piano _ sub. 4 e 5 _ per la creazione del corridoio; realizzazione della veranda ad uso cucina _sub. 4; ampliamento e realizzazione del soppalco dell'unità immobiliare ispezionata posta al piano terra) sia in opere di minore rilevanza (realizzazione di nuovi tramezzi, realizzazione di servizi igienico – sanitari, apertura dei vani nei setti portanti, accorpamento di unità immobiliari, ecc.). Per quanto rilevato dalla documentazione acquisita, essendo l'area nella quale ricade il compendio in esame soggetta a vincolo archeologico e alla protezione integrale paesaggistica, le opere abusive che determinano incrementi di volumetria e di superficie utile costituenti nuova costruzione, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 380/01, dovranno considerarsi non sanabili. Inoltre, alla luce di un prudente giudizio tecnico, anche il rilascio di provvedimento di sanatoria ex art. 36 per la regolarizzazione urbanistica delle opere di minore rilevanza (a titolo di esempio il taglio della muratura portante per la realizzazione di un vano di passaggio), a causa del particolare regime vincolistico cui l'area è sottoposta, potrebbe verosimilmente non essere legittimato dal parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo. **In conclusione**, gli immobili potrebbero essere sanati rimuovendo tutte le modifiche e le superfetazioni realizzate abusivamente e ripristinando lo stato dei luoghi originari, di cui alle relative planimetrie catastali.

Quantificazione dei costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del

compendio pignorato (Cfr. All. 12):

Lotto 1 (Ripristino delle unità immobiliari poste al primo piano) - Il ripristino dello status quo ante corrispondente a quello dell'originaria consistenza catastale è realizzabile mediante gli interventi che si riportano di seguito:

rimozione del vano esterno d'accesso posto sul terrazzo;

rimozione della scala in ferro esterna;

rifacimento delle porzioni di parapetto del terrazzo demolite a seguito delle opere abusive;

ripristino dell'originario setto in muratura portante interno;

chiusura del vano di passaggio realizzato nella muratura portante e conseguente eliminazione dell'attuale bagno a servizio della zona giorno;

chiusura dei vani di passaggio realizzati sulla muratura perimetrale;

ripristino del vano di passaggio per il collegamento dei due ambienti principali;

rimozione della veranda adibita a cucina;

ripristino del ballatoio originario attraverso la rimozione delle invetriate e della tettoia lignea;

ripristino della scala in muratura nella posizione originaria.

Dunque, il costo complessivo stimato per le opere complete di ripristino, demolizioni e smaltimento dei materiali, per sanare gli abusi di cui innanzi e riportare la consistenza a quella originaria è, in via indicativa, pari a € 29.250,00.

Lotto 2 (Ripristino del locale deposito) - Il ripristino dello status quo ante corrispondente a quello della consistenza catastale è realizzabile mediante gli interventi che si riportano di seguito:

- ripristino parete nord in muratura;

- ripristino parete sud;

- demolizione bagno e ripristino della parete est;

- demolizione soppalco e della scala elicoidale;

- rimozione cancello in ferro e ringhiera in ferro nell'area esterna;

- rimozione tettoia in ferro e policarbonato nell'area esterna.

Il costo complessivo stimato per le opere complete di ripristino, demolizioni e smaltimento dei materiali, per sanare gli abusi di cui innanzi e riportare la consistenza a quella originaria è, in via indicativa, pari a € 15.170,00...."

* * * * *

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE DELLA VENDITA telematica è la società: ASTE GIUDIZIARIE
INLINEA S.p.a;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato:
www.astetelematiche.it;

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è
l'Avv. Antonino Magliulo

OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita.

Le offerte dovranno essere trasmesse entro il giorno precedente la data fissata per la vendita e quindi entro le ore 23.59 del 10 novembre 2025.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell'art. 571, co. 3, cpc.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e/o di domicilio, stato civile). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- i dati identificativi dell'offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nel campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e 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, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- Direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta

consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, co. 4, D.M. n.32/15).

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati 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 le modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- 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, co. 1, D.M. n.32/15 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di

ASTE GIUDIZIARIE® posta elettronica certificata del professionista delegato avv.antoninomagliulo@legalmail.it ;

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli con 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)

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 79/2022 R.G.E., lotto n. __, versamento cauzione" deve 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.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

Si precisa che:

- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla

casella di posta elettronica certificata o quella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

A) Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.

B) Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

C) 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 assicurarne l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci: - le offerte pervenute oltre il termine fissato; - le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'Asta); - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;

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

- 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 che in ogni caso andranno espressamente indicate nel verbale;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA**, sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

- 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 secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME /PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate delle 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 di 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 (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata (a mezzo PEC e/o tramite SMS).
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati ed alla eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

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

SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta

al professionista delegato (si precisa che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 79/2022 R.G.E.";

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

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 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

FONDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa inferiore determinazione a cura del professionista);

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura di cui verranno successivamente

comunicare le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta al professionista delegato;

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 79/2022 R.G.E.";

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del saldo prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulle istanza di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) 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 e nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) 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.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.

- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il

compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario.

- ad assegnare al soggetto istante termine di 120 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto.

- a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art 586 cpc*.

PRECISAZIONI

La vendita ha luogo 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;

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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;

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita e di delega si applicano le vigenti norme di legge.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare offerta di acquisto, hanno diritto di esaminare il bene inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode Avv. Antonino Magliulo con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, con le seguenti modalità:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno

quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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;

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla via Duomo n. 326, al quale gli interessati potranno rivolgersi per acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle h. 16.00 alle h. 18.30 (tel. 081/266999 - mail: avv.antoninomagliulo@gmail.com).

Napoli, 15 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Antonino Magliulo