

TRIBUNALE DI NAPOLI
XII Sezione Civile
G.E. dott.ssa Barbara Gargia**AVVISO DI VENDITA**
*ai sensi degli artt. 569 e ss. succ. modif.***Procedura N. R.G. 90767/2007****(Custode e Professionista delegato alla vendita: notaio dott. Luca Di Lorenzo)**

Il sottoscritto, **notaio dott. Luca Di Lorenzo**, del distretto notarile di Napoli, con studio in Napoli alla via dei Mille n°16, pec:luca.dilorenzo@postacertificata.notariato.it, professionista delegato dalla Giudice dott.ssa Barbara Gargia della XII Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura recante N. R.G. 90767/ 2007

- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dalla G.E. Dott.ssa Barbara Gargia;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c. come modificati dalla legge 132/2015 e dalla legge 119/2016.

AVVISA

- che il **giorno 14/04/2026 alle ore 10:00** con il prosieguo presso lo studio del **notaio dott. Luca Di Lorenzo**, del distretto notarile di Napoli, con studio in Napoli alla via dei Mille n°16 nelle aule all'uopo destinate (primo piano stanza 156), innanzi alla professionista delegata, si procederà alla:

I. VENDITA SENZA INCANTO**I-A. DESCRIZIONE DEL BENE E PREZZO BASE**

**PIENA PROPRIETÀ DI FONDO AGRICOLO CON FABBRICATO CON COMODI RURALI SITO NEL
COMUNE DI GIUGLIANO (NA) PARTITA 14058 FOGLIO 78 PART. 12 E FOGLIO 78 PARTICELLA 238**

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N. 2

Il prezzo base è stato determinato in € € 45.000,00 con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € 33.750,00 ; AUMENTO MINIMO: L'aumento minimo dei rilanci

in caso di gara viene fissato in € 1000.00

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40

della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) per i dettagli si rinvia alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale della vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it. In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue:

Per quanto riguarda il terreno agricolo vi è da osservare che il terreno agricolo, coltivato ad agrumi, accatastato al foglio 78, p.11a 27, patita 14058, e non soggetto a rettifica, risulta del tutto regolare. Stesso dicasi per il fabbricato in Giugliano, accatastato alla partita 11150, foglio 78, p.11a 12 (di cui gli eredi hanno di proprietà 166 millesimi). Comunque il fabbricato diroccato, come già riferito, non ha alcun valore, per espressa dichiarazione delle società Immobiliari alle quali è stata richiesta la valutazione; 2) Per quanto riguarda la fattoria detta "Delle 7 Cognate" accatastata al foglio 78, p.11a 238, sub 1 e 2, solamente tali locali, individuati sulla planimetria redatta dal sottoscritto C.T.U. sono da ritenere commerciabili, pur essendo riportata una superficie dei suddetti locali, dalla misura storica dell'immobile redatta in data 2/11/2001, pari a 50 mq.. In realtà i due vani terranei, riportati sulla planimetria anzidetta, risultano di superficie interna pari a mq. 20,19 (ambiente 1), pari a mq. 18,29 (ambiente 2) e pari a mq. 10,11 (ambiente 4 — seminterrato sottoposto all'ambiente 1), per un totale di mq. $20,19 + 18,29 + 10,11 = \text{mq. } 48,59$. Inoltre vi è da considerare che il pozzo (per una superficie interna di mq $0,85 \times 0,85 = \text{mq } 0,72$ ed il locale A, adibito a bagno con il solo water, per una superficie interna pari a mq. $0,90 \times 1,28 = \text{mq. } 1,15$ sarebbero comunque da considerare come facenti parte di un'unità immobiliare completa, in quanto il pozzo è al servizio della coltivazione di agrumi ed il locale bagno si presume esistesse dall'epoca di costruzione degli ambienti 1 e 2, essendo un locale necessario al servizio dei suddetti locali. (Per quanto riguarda gli ambienti indicati con la lettera C e con il numero 7 (pareti di tufo e solai in travi a doppio T e tabelloni), gli ambienti B, D, E, F e G (coperture e pareti in lastre metalliche o reti metalliche) e gli ambienti indicati sulla planimetria con le lettere 5 e 6 (pareti in tufo e coperture in lamiera metalliche), sono stati costruiti (a detta di alla metà degli anni '70 e per essi non è stata richiesta alcuna sanatoria. Se la sanatoria edilizia era valida per gli immobili ad uso abitativo fino all'1/9/1967, la certificazione di idoneità statica per gli immobili non residenziali (come nel caso dei suddetti ambienti), realizzati in zone agricole per la conduzione di un fondo, anche in deroga ai limiti di cubatura validi per ampliamenti o nuove costruzioni a carattere residenziale, si sarebbero potuto

applicare le riduzioni del calcolo dell'oblazione di cui al 7° comma della Legge 47/85. Se la Corte Penale di Cassazione (Sez. III, sentenza n° 14436 del 12/3/04) ha escluso dalla sanatoria tutte le costruzioni non residenziali, in senso opposto si è espresso il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, con circolare del 7/12/05. In ogni caso tutte le varie leggi sui limiti di cubatura non hanno posto alcun limite di volume per le costruzioni a diversa destinazione (naturalmente sempre per l'edificazione fuori dei centri abitati). Quindi in base alla legge statale sul nuovo condono edilizio — applicabile in Campania dopo la sentenza della Corte Costituzionale, era ammissibile la sanatoria senza limiti di volume per le costruzioni non residenziali ultimate entro il 31/03/2003. Sarebbe pertanto da considerare che le costruzioni indicate con le lettere B, C, E, E, F e G ed i locali n° 3, 5, 6 e 7 non sono da considerare, allo stato, come edificati in modo illegittimo. In ogni caso le richieste di condono, allo stato, sono sospese. Si deve tener conto inoltre che essendo la superficie complessiva del terreno ad uso agricolo pari a 6654 mq., in base al punto E/1 del Regolamento Edilizio di Giugliano in Campania l'area minima di intervento supera quella anzidetta (in quanto l'area minima di intervento è di 10000 mq per le zone agricole) con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi (case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli).

Per maggiori informazioni consultare la perizia pubblicata in atti.

- La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.
- La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata. L'eventuale esistenza di 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 possono dar luogo a 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, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura (salvo nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario). La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
- **Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.**

I-B. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato secondo le seguenti modalità:

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in duplice busta chiusa, a pena di inefficacia, presso lo studio del notaio delegato: Luca Di Lorenzo, del distretto notarile di Napoli, con studio in Napoli alla via dei Mille n°16 **dalle ore 10:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì e comunque entro e non oltre le ore 17:00 del giorno 13/04/2026**
- 2) L'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.
- 3) L'offerta deve essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita (nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta su questa busta esterna).
- 4) La seconda busta interna, da inserire anch'essa sigillata all'interno della prima busta esterna, deve recare l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta (LOTTO N. 2).
- 5) Nella seconda busta va inserita l'offerta in bollo che deve essere redatta mediante dichiarazione sottoscritta personalmente dall'offerente o a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile e, dovrà contenere:
 - a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell'offerente, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
 - b) se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - c) se l'offerente è minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del competente Giudice tutelare;
 - d) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese in cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - e) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
 - f) il numero della procedura esecutiva immobiliare alla quale l'offerta si riferisce (**R.G.E.90767/2007**);
 - g) **prezzo base per il Lotto n° 2 di € 45.000,00 ossia il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato, quindi un'offerta pari ad € 33.750,00**
 - h) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione salva eventuale previsione di rateizzazione;

- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- j) nell'ipotesi in cui l'offerta pervenga da una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del legale rappresentante, nonché dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita I.V.A. e/o codice fiscale, recapito telefonico e telefax, pec;
- k) se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita I.V.A. e/o codice fiscale, recapito telefonico e telefax, pec, i dati anagrafici completi del legale rappresentante e all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie;
- l) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio della professionista delegata in Napoli alla Via dei Mille n° 16, depositando la relativa procura notarile di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta.
- 6) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, in corso di validità, da inserire nella busta chiusa; detto documento dovrà essere portato dall'offerente in originale all'udienza di vendita.
- 7) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del codice fiscale dell'offerente.
- 8) All'offerta dovrà essere altresì allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale NAPOLI R.G.E. 90767/2007" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi l'offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571, 2° comma c.p.c.
- 9) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso, se è inferiore al prezzo base o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità e nel termine indicato nel presente avviso.

I-C. APERTURA DELLE BUSTE E IPOTESI DI UNICA OFFERTA VALIDA

- Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti.
- L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà della professionista delegata, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
- La persona indicata nell'offerta, munita di documento di identità valido, è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data suddette per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare alla eventuale gara.
- In caso di unica offerta valida che sia di valore pari o superiore al prezzo base l'offerta sarà accolta.

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo di riferimento indicato, l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente.
- Se l'offerta è inferiore al prezzo di riferimento indicato (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente salvo che la professionista delegata ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che sia stata presentata anche un'istanza di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

I-D. APERTURA DELLE BUSTE E IPOTESI DI PIU' OFFERTE VALIDE

- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà immediatamente dopo l'apertura delle buste alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento di indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- Qualora la gara abbia luogo per adesione dei partecipanti, ciascun partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara (tre minuti) ed ogni partecipante potrà conoscere l'importo delle offerte in aumento eventualmente formulate dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara (alla scadenza dei tre minuti).
- Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, valuterà se disporre l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si deve tenere conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; a parità di prezzo, maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il pagamento del saldo prezzo (comunque non superiore a 120 giorni); a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, si valuta la priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- Ove la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte e vi siano domande di assegnazione, il professionista delegato riferirà al Giudice che provvederà su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.
- Ove il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al valore d'asta, ma è stata presentata anche un'istanza di assegnazione da un creditore, il professionista delegato riferirà al Giudice che procederà all'assegnazione del bene immobile.

II. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto
2. prezzo base per il Lotto n° 2 di € 45.000,0
3. Il versamento del **saldo del prezzo** (detratta la cauzione dall'importo di aggiudicazione) dovrà 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 onnicomprensivo di 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, mediante **bonifico bancario sul conto corrente eventualmente aperto dal professionista delegato** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure con consegna al professionista delegato di **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale NAPOLI Proc. n. R.G.E. 90767/2007"**

4. 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.
5. 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), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.
6. L'aggiudicatario, sempre nel termine non superiore a **120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), dovrà comunque depositare una somma a titolo forfettario di **fondo spese** per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**) oltre alla parte del compenso del delegato posta a carico dell'aggiudicatario nella misura che verrà stabilita dal Giudice, mediante consegna al professionista delegato di **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Napoli Proc. n. R.G.E. 90767/2007"**
7. Le somme necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
8. Le spese relative all'esecuzione dell'eventuale ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il custode e delegato dal compiere e/o portare a termine detta attività.
9. Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n. 47/1985.
10. Il professionista delegato provvederà alla pubblicità sul quotidiano "*Il Mattino*" nel termine di cui all'art. 490 c.p.c., nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it 45 giorni prima.
11. **Le richieste di visita degli immobili in vendita devono essere effettuate dagli interessati obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; non sono ammesse altre modalità di prenotazione. Per ragioni organizzative, potranno essere garantite le visite richieste almeno 15 giorni prima della vendita. Nel giorno e nell'ora stabilita per la visita tutti gli interessati saranno identificati e il delegato redigerà apposito verbale di visita. In caso di assenza o di ritardo dell'interessato non potrà essere garantito un nuovo appuntamento.**
12. A norma dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite, che si terranno c/o lo studio del Professionista Delegato, notaio Luca Di Lorenzo, del distretto



notarile di Napoli, con studio in Napoli alla via dei Mille n°16, ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle 10 alle 13 e dalle 17 alle 19 (tel. 3318624902, e-mail notaiodilorenzo@gmail.com pec: luca.dilorenzo@postacertificata.notariato.it)

Napoli, 23/01/2026



IL PROFESSIONISTA DELEGATO
dott. Luca Di Lorenzo

