

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 340/2024

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Annamaria Buffardo**Delegato alla vendita: **Dr. Giovanni Esposito**

~~~~~

Il sottoscritto **Dottor Giovanni Esposito**, CF SPSGNN73A16F839H, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord **Dott.ssa Annamaria Buffardo** ex art. 591 bis c.p.c. in data **5 gennaio 2026** nel procedimento esecutivo n. **340/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

## AVVISA

che il giorno **26 maggio 2026** alle ore **10.00** e seguenti, presso il proprio studio in Pomigliano D'Arco (Na), Via G. Mazzini n. 55, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto, in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, dall' **Arch. Vittorio Merito**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

## DESCRIZIONE DEL BENE

**LOTTO 1:**Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **Appartamento ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (Na), alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano 2, int. 2**, composto da: ingresso/cucina/salone, n. 2 camere, n. 1 w.c., disimpegno e n. 3 balconi, con superficie totale lorda di circa 74 mq. È riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, **foglio 62, p.lla 445, sub. 4**, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 79 mq escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 2, Piano 2.

Confini: confina a nord con cassa scale, a est con bene censito al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 5, e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 1 salvo altri.

**Occupazione:** libero.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 22/02/2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26/02/2013 al n. 6424/8590.

**PREZZO BASE: 110.000,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 82.500,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 110.000,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23/10/2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23/04/2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07.

Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20/07/2011, certificato di agibilità.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa distribuzione interna. La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00. Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

#### **LOTTO 2:**

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **Appartamento ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (Na), alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano 2, int. 3**, composto da: salone, cucina, n. 2 camere, n. 1 w.c., disimpegno e n. 3 balconi, con superficie totale lorda di circa 74 mq. È riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, **foglio 62, p.lla 445, sub. 5**, cat. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 78 mq escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 383,47 – VIA MARCHESELLA n. 250 Interno 3, Piano 2.

Confini: confina a nord con cassa scale, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 4 e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 1 salvo altri.

**Occupazione:** occupato con titolo opponibile alla procedura.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 22/02/2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26/02/2013 al n. 6424/8590.

**PREZZO BASE: 104.000,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 78.000,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 104.000,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23/10/2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23/04/2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07. Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20/07/2011, certificato di agibilità.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa apertura di prospetto. La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00. I predetti importi

saranno detratti dal valore di stima del cespite...”.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

### **LOTTO 3:**

Diritto: ***Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.***

Descrizione: **Autorimessa ubicata nel Comune di Giugliano in Campania (Na), alla via Marchesella n. 258 (catastalmente n. 250) piano S1**, composta da un unico ambiente con superficie totale lorda di circa 150 mq, riportata nel NCEU comune di Giugliano in Campania, **foglio 62, p.lla 445, sub. 7**, cat. C/6, classe 1, consistenza 133 mq, sup. cat. totale 147 mq, rendita € 309,10 – VIA MARCHESELLA n. 250, Piano S1.

Confini: confina a nord con cassa scale e rampa di accesso carrabile, a ovest e a sud con terrapieno del bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 445, sub 1 salvo altri.

**Occupazione:** occupato da uno dei debitori esecutati.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 22/02/2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26/02/2013 al n. 6424/8590.

**PREZZO BASE: 105.000,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 78.750,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 105.000,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23/10/2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23/04/2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07.

Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20/07/2011, certificato di agibilità.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diverse aperture di prospetto. La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione =  $(€ 5.000,00 \times 0,11\%) \times 2 = € 1.100,00$  Oneri Tecnici € 1.500,00. I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite ...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

#### **LOTTO 4:**

Diritto: ***Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà (gravato da diritto d'uso per la quota di 1/2)***

Descrizione: **Deposito/sottotetto non abitabile ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (Na) , alla via Marchesella n. 258 (catastralmente n. 250) piano 3;** il detto locale deposito risulta trasformato in appartamento e, nello stato di fatto, è composto da: ingresso/salone, cucina, n. 2 camere, n. 2 w.c., corridoio e n. 3 balconi, con superficie totale lorda di circa 150 mq. È riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, **foglio 62, p.lla 445, sub. 6**, cat. C/2, classe 2, consistenza 91 mq, sup. cat. totale 91 mq, rendita € 211,49 – VIA MARCHESELLA n. 250 Piano 3. Confini: confina a nord con cassa scale, a ovest e a sud, in proiezione, con area di corte censita al NCEU comune di Giugliano in Campania, foglio 62, p.lla 445, sub. 1 salvo altri.

**Occupazione:** occupato da uno dei debitori esecutati.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 22/02/2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26/02/2013 al n. 6424/8590; Atto di compravendita del 22/02/2013 rep. 180707 racc. 37366, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26/02/2013 al n. 6423/8589.

**PREZZO BASE: 68.000,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 51.000,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 68.000,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di quanto di seguito descritto. Per l'immobile in questione è stato rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 23/10/2007, P. di C n° 144/07 e successivamente è stata presentata D.I.A. prot.n. 7493/2009 procedibile in data 23/04/2009 quale variante al predetto P. di C. 144/07. Risulta rilasciato, dal Comune di Giugliano in Campania in data 20/07/2011, certificato di agibilità. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. cambio di destinazione d'uso; 2. diversa distribuzione interna e di prospetto; 3. realizzazione balconi. Le predette difformità, di cui al punto 1, 2 e 3, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente. Il predetto cambio di destinazione non è altresì sanabile ai sensi della vigente normativa regionale (ex art. 38 L. R. n. 5 del 29/04/2004 – modd. all'Art. 43 quater comma 4 lett. c della ex L.R. 16 del 2004). Le predette difformità, di cui al punto 1, 2 e 3, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi. L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio. L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, un abbattimento sul valore di stima del cespite ...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

#### **LOTTO 5:**

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **Terreno Agricolo ubicato, in una zona rurale, nel Comune di Giugliano in Campania (Na), al quale si accede direttamente da una strada di campagna che si diparte da via Viaticale**, della consistenza catastale di 2.893 mq. È riportato nel CT Comune di Giugliano in Campania, **foglio 70, p.lla 124**, Qualità Frutteto, classe 3, Sup. 28 are 93 ca, Deduz. B2E, reddito Dom. € 66,19 Agr. € 38,85.

Confini: confina a nord con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 67, a ovest con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 123 e a est con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 70, p.lla 125 salvo altri.

**Occupazione:** occupato da uno dei debitori esecutati.

**Provenienza:** Atto di compravendita, a firma del notaio Alfonso Monda del 22/02/2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26/02/2013 al n. 6424/8590.

**PREZZO BASE: 114.500,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 85.875,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 114.500,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di quanto di seguito descritto. Il Comune di Giugliano in Campania ha rilasciato, in data 13/05/2025 prot. n. 65224, il CDU certificando quanto segue: .... Omissis... "CERTIFICA che la particella al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania fg. 70, p.lla 124 ricade in zona E1- "zona agricola normale" così come previsto dalla zonizzazione del vigente Piano Regolatore Generale con le prescrizioni prevista nelle norme di attuazione di seguito riportate. Per le particelle in oggetto non risultano agli atti del Comune registri e/o documentazione inerente gli Usi Civici." .....L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008273-P del 09/04/2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue: omissis.... "SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano

sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali. Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici. Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

#### **LOTTO 6:**

Diritto: ***Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.***

Descrizione:

**Bene 1 - Terreno Agricolo ubicato nel Comune di Calvizzano (Na) alla Strada Vicinale del Lagno**, della consistenza catastale di 810 mq; confina a nord con Strada Vicinale del Lagno, a est con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1291 e a sud con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1285 salvo altri. È riportato nel CT Comune di Calvizzano, **foglio 1, p.lla 1286**, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 08 are 10 ca, reddito Dom. € 25,10 Agr. € 11,71.

**Bene 2 - Terreno Agricolo ubicato nel Comune di Calvizzano (Na) alla Strada Vicinale del Lagno**, della consistenza catastale di 1.395 mq; confina a nord con Strada Vicinale del Lagno, a ovest con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1286 e a sud con bene censito al CT del Comune di Calvizzano al fg. 1, p.lla 1289 salvo altri. È riportato nel CT Comune di Calvizzano, **foglio 1, p.lla 1291**, Qualità Frutteto, classe 1, Sup. 13 are 95 ca, reddito Dom. € 43,23 Agr. € 20,17.

**Occupazione:** occupato da uno dei debitori esecutati.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 22/02/2013 rep. 180708 racc. 37367, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26/02/2013 al n. 6425/8591.

**PREZZO BASE: 99.225,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 74.419,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 99.225,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il Comune di Calvizzano ha rilasciato, in data 08/05/2025 prot. n. 15778, il CDU certificando quanto segue: ) .... Omissis... "Attesta che le particelle n. 1286 e 1291, del foglio di mappa n. 1, ricadono nella zona E1 – Agricola secondo il P.U.C: vigente; la predetta zona è regolamentata dalle prescrizioni contenute nell'art. 27 delle NTA del PUC; Si precisa, che le citate particelle ricadono in Area d'interesse Archeologico." ..... L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 00008270-P del 09/04/2025), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue: omissis.... "SI CERTIFICA che gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda dedicata ai beni culturali. Non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici. Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato decreto...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

### **LOTTO 7:**

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **Appartamento ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (Na), al Corso Campano n. 606, Interno 2, Piano 1**, composto da: ingresso/cucina/salone, n. 2 camere di cui una con cabina armadio, n. 2 w.c., disimpegno e n. 2 balconi, con superficie totale lorda di circa 105 mq. È riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, **foglio 62, p.lla 243, sub. 5**, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 107 mq escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 325,37 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 2 Piano 1.

Confini: confina a nord, in proiezione, con area di corte, a est con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

**Occupazione:** occupato da uno dei debitori esecutati.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 05/03/2013 rep. 180766/37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12/03/2013 al n. 10837/8023.

**PREZZO BASE: 154.000,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 115.500,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 154.000,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29/04/2005, Concessione edilizia in sanatoria n° 524/san/86 (istanza del 22/03/1986 prot. n. 9086). Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa distribuzione interna; 2. diverse aperture di prospetto. Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 0,11%) x 2 = € 2.200,00 Oneri Tecnici € 1.000,00. I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^

comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**LOTTO 8:**

Diritto: ***Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.***

Descrizione: **Appartamento con sottotetto non abitabile ubicato nel Giugliano in Campania (Na), al Corso Campano n. 606, Interno 4, Piano 2-3;** l'appartamento, nello stato di fatto, si sviluppa al piano secondo (zona giorno) e al piano terzo (zona notte) e, i due piani, sono collegati per mezzo di una scala interna. Il cespite risulta costituito, nello stato di fatto, come di seguito riportato: PIANO SECONDO (stato legittimo: appartamento): salone doppio/cucina, disimpegno, n. 2 w.c. e n. 2 balconi, con superficie totale lorda di circa 105 mq; PIANO TERZO (stato legittimo: sottotetto non abitabile): n. 3 camere, disimpegno, n. 2 w.c. e n. 3 balconi, con superficie totale lorda di circa 105 mq. È riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, **foglio 62, p.lla 243, sub. 12**, cat. A/2, classe 6, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 167 mq escluse aree scoperte 160 mq, rendita € 852,15 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 4 Piano 2-3.

Confini: confina a nord, in proiezione, con area di corte, a est con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

**Occupazione:** occupato da uno dei debitori esecutati.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 05/03/2013 rep. 180766/37410, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12/03/2013 al n. 10836/8022.

**PREZZO BASE: 209.000,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 156.750,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 209.000,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di

Giugliano in data 29/10/2007, Concessione edilizia n° 150/07 (istanza del 08/02/2007 prot. n. 6971) per la realizzazione di una sopraelevazione al piano secondo e sottotetto non abitabile su fabbricato assentito con concessione edilizia n. 524/SAN/86 e 46531 – 46530.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa distribuzione interna; 2. realizzazione scala interna di collegamento con il sottotetto; 3. diverse aperture di prospetto al piano secondo. 4.

frazionamento sottotetto; 5. cambio di destinazione d'uso del sottotetto da non abitabile a residenziale; 6. realizzazione balconi al piano sottotetto. Le predette difformità, di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01:

Contributo di costruzione =  $(€ 15.000,00 \times 0,11\%) \times 2 = € 3.300,00$  Oneri Tecnici € 2.500,00–  
presentazione pratica genio civile forfettariamente calcolata in € 3.500,00. Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente. Il predetto cambio di destinazione non è altresì sanabile ai sensi della vigente normativa regionale (ex art. 38 L. R. n. 5 del 29.04.2024 – modd. all'Art. 43 quater comma 4 lett. c della ex L.R. 16 del 2004). Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi. Le predette difformità dovranno essere ripristinate. L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è forfettariamente calcolato nella misura di € 15.000,00. I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene...”.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

#### **LOTTO 9:**

Diritto: ***Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.***

Descrizione: **Appartamento con sottotetto non abitabile ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (Na), al Corso Campano n. 606, Interno 3, Piano 2-3;** l'appartamento, nello stato di fatto, si sviluppa al piano secondo (zona giorno) e al piano terzo (zona notte) e, i due piani, sono collegati per mezzo di una scala interna. Il cespite risulta costituito, nello stato di fatto, come di seguito riportato: PIANO SECONDO (stato legittimo: appartamento): salone doppio/cucina, disimpegno, n. 1 w.c., n. 1 camera e n. 2 balconi, con superficie totale lorda di circa 102 mq; PIANO TERZO (stato legittimo sottotetto: non abitabile): n. 3 camere, disimpegno, n. 2 w.c. e n. 3 balconi, con superficie totale lorda di circa 102 mq. È riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, **foglio 62, p.lla 243, sub. 11**, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, sup. cat. totale 173 mq escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 723,04 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 3 Piano 2-3.

Confini: confina a nord, in proiezione, con area di corte, a ovest con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

**Occupazione:** occupato da uno dei debitori esecutati.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 05/03/2013 rep. 180771/37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12/03/2013 al n. 10838/8024.

**PREZZO BASE: 203.000,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 152.250,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 203.000,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29.10.2007, Concessione edilizia n° 150/07 (istanza del 08/02/2007 prot. n. 6971) per la realizzazione di una sopraelevazione al piano secondo e sottotetto non abitabile su fabbricato assentito con concessione edilizia n. 524/SAN/86 e 46531 – 46530/.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati

all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa distribuzione interna; 2. realizzazione scala interna di collegamento con il sottotetto; 3. diverse aperture di prospetto al piano secondo. 4. frazionamento sottotetto; 5. cambio di destinazione d'uso del sottotetto da non abitabile a residenziale; 6. realizzazione balconi al piano sottotetto. Le predette difformità, di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 15.000,00 x 0,11%) x 2 = € 3.300,00 Oneri Tecnici € 2.500,00- presentazione pratica genio civile forfettariamente calcolata in € 3.500,00. Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente. Il predetto cambio di destinazione non è altresì sanabile ai sensi della vigente normativa regionale (ex art. 38 L. R. n. 5 del 29/04/2024 – modd. all'Art. 43 quater comma 4 lett. c della ex L.R. 16 del 2004). Le predette difformità, di cui ai punti 5 e 6, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi. Le predette difformità dovranno essere ripristinate. L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è forfettariamente calcolato nella misura di € 15.000,00. I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene...”.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

#### **LOTTO 10:**

Diritto: ***Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.***

Descrizione: **Appartamento ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (Na), al Corso Campano n. 606, Interno 1, Piano 1**, composto da: ingresso, cucina/salone, n. 3 camere, n. 1 w.c., disimpegno e n. 2 balconi, con superficie totale lorda di circa 105 mq. È riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, **foglio 62, p.lla 243, sub. 4**, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5

vani, sup. cat. totale 111 mq escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 325,37 – CORSO CAMPANO n. 606 Scala U Interno 1 Piano 1.

Confini: confina a nord, in proiezione, con area di corte, a ovest con cassa scale, e a sud, in proiezione, con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

**Occupazione:** occupato da uno dei debitori esecutati.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 05/03/2013 rep. 180771/37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12/03/2013 al n. 10838/8024.

**PREZZO BASE: 154.800,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 116.100,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 154.800,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29/04/2005, Concessione edilizia in sanatoria n° 524/san/86 (istanza del 22/03/1986 prot. n. 9086). Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. diversa distribuzione interna; La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00. Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del bene....".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

#### **LOTTO 11:**

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **Deposito ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (Na), al Corso Campano n. 606, Piano T**, composto da un unico ambiente; al detto locale risulta annessa consistenza comune, non oggetto del pignoramento, censita come al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 243, sub 8 (bene comune non censibile), con superficie totale lorda di circa 100 mq. È riportato nel NCEU comune di Giugliano in Campania, **foglio 62, p.lla 243, sub. 9**, cat. C/2, classe 6, consistenza 91 mq, sup. cat. totale 101 mq, rendita € 404,18 – CORSO CAMPANO n. 606 Piano T.

Confini: confina a nord con area di corte, a est con cassa scale, e a sud con bene censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 424 salvo altri.

**Occupazione:** occupato da uno dei debitori esecutati.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 05/03/2013 rep. 180771/37413, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12/03/2013 al n. 10838/8024.

**PREZZO BASE: 61.500,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 46.125,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 61.500,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della consistenza, non oggetto di pignoramento, fusa al cespite de quo. Per l'immobile in questione è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania in data 29/04/2005, Concessione edilizia in sanatoria n° 524/san/86 (istanza del 22/03/1986 prot. n. 9086) e successiva Concessione edilizia in sanatoria n° 46531/san/07 (istanza del 15.12.2004 prot. n. 46531). Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di: 1. realizzazione scala interna in ferro e porta di accesso alla cassa scale; 2. annessione consistenza comune, non oggetto del pignoramento, censita come al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 62, p.lla 243, sub 8 (bene comune non censibile); 3. diverse aperture di prospetto a sud con accesso su bene non

oggetto di pignoramento; La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00. La difformità, di cui al punto 2, dovrà essere ripristinata come riportato nel titolo edilizio. Il costo per il detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 3.000,00. Le diverse aperture a sud sono sanabili urbanisticamente ma, le stesse, hanno accesso su un bene non oggetto di pignoramento e, pertanto, dovranno essere chiuse. L'aggiudicatario dovrà presentare istanza, ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, per la chiusura e/o modifica delle aperture sul prospetto a sud. Il costo per la pratica amministrativa e per il ripristino delle aperture è calcolato forfettariamente nella misura di € 4.500,00. I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.....".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Dott. Giovanni Esposito.

**OFFERTA:** Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 25 maggio 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero

della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA: L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

**CAUZIONE**: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, al seguente **IBAN IT2910326822300052849400447**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 1, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 2, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 3, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 4, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 5, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 6, versamento cauzione", "Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 7, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 8, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 9,**

18

**versamento cauzione”, o “Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 10, versamento cauzione”, o “Proc. Esecutiva n. 340/2024 R.G.E. Lotto 11, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

**ESAME DELLE OFFERTE:** L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata

per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.**

**I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.**

**La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.**

**La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il giorno 28 maggio 2026.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale

del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero solo la parte numerica dell'identificato TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'aria riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto, o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

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

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

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

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e trasmetterà gli atti al GE affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
  - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
  - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
  - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) il professionista procederà infine come segue:
    - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
    - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia

inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che:

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

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell’aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell’aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell’immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell’interesse e senza spese a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi, 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.

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

- bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo; oppure:
- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. RGE 340/2024"**.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

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

**SALDO SPESE**: Nello stesso termine del saldo prezzo, dovrà essere versato un fondo per le spese, i

diritti e gli oneri accessori, la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo ulteriore supplemento e/o conguaglio all'esito della relativa, compiuta, determinazione e liquidazione e comunque per un importo non inferiore ad euro 3.000,00 con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo; oppure:
- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. RGE 340/2024"**.

**CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**: Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- i) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

\*\*\* \*\*

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord; dott. Giovanni Esposito (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0818449234 – cell. 3339679257 – email [segreteria@espositopartners.it](mailto:segreteria@espositopartners.it), dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- centralino: 0586/20141

- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza di delega.

**PUBBLICITÀ LEGALE**

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

1. sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
2. sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;
3. a mezzo volantinaggio con il sistema Postaltarget almeno 20 giorni prima della data fissata per la vendita;
4. tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;
5. tramite il sistema "Social Media Marketing", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., su Facebook e Instagram, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;
6. mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Pomigliano D'Arco, 19 febbraio 2026

Il Professionista Delegato  
**Dottor Giovanni Esposito**