

**AVVISO DI VENDITA**

*Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.*

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n. 26 (tel. 081-5521624), n.q. di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dr.ssa Lorella Triglione del 30.01.2025;  
- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;  
- vista la Direttiva del Presidente della III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord del 20.02.2018, come successivamente modificata in data 27.02.2018;  
- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Lorella Triglione del 30.01.2025;  
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base del presente esperimento di vendita;

**avvisa**

che il giorno **22 LUGLIO 2025** alle **ore 15:00** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B, piano 6, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE e con eventuale GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio immobiliare pignorato costituito da **DIECI LOTTI** di seguito descritti, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

**Le offerte di acquisto**, pertanto, **dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro il giorno** precedente la data della vendita e quindi entro il giorno **21 luglio 2025**.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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 l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Qualora invece non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

\*\*\*\*\*

**NOTIZIE RELATIVE COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

**LOTTO 2**

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

**LOTTO DUE** - Piena ed esclusiva proprietà di compendio immobiliare sito in Giugliano in Campania (NA), costituito da suolo con relativi capannoni industriali corpo A e corpo B, palazzina uffici, area urbana e locale tecnico, e precisamente:

1. **Area urbana** alla Via San Francesco a Patria, piano terra, mq 577; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 38, p.lla 278, sub 1, cat. area urbana, consistenza 577 mq.
2. **Immobile categoria D/1**, alla Via San Francesco a Patria, piano terra, consistente in locale tecnico dismesso; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 38, p.lla 278, sub 2, cat. D1, rendita € 99,16.
3. **Immobile categoria D/1** al Viale San Francesco D'Assisi, piano terra e piano primo, composto da due capannoni (A e B), palazzina adibita ad uso ufficio e deposito

parzialmente scoperto: il capannone A è composto da area rimessaggio con locali spogliatoio, docce e wc al piano terra, oltre locali adibiti ad abitazione al primo piano; il capannone B è composto da area riparazione, wc al piano terra, oltre un locale soppalcato; la palazzina uffici si sviluppa al piano rialzato ed è composta da tre camere ufficio, una cucina, un deposito, una sala d'attesa ed un terrazzo all'ingresso. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 38, p.lla 91, cat. D1, rendita € 30.894,45.

**Confini** - il tutto confinante a Nord con particelle 47, 56, 267 e 277 del foglio 38, a Sud con particella 43 del foglio 38, ad Est con particelle 208, 279 e 346 del foglio 38, ad Ovest con particelle 248, 266, 267, 277, 364, 368 e 369 del foglio 38.

**Superfici** - Superficie commerciale totale 5.015,31 mq.

**Prezzo.**

**PREZZO BASE: € 1.152.297,23 (unmilionecentocinquantaduemiladuecentonovantasette/23)**

**Offerta minima presentabile € 864.222,92 (ottocentosessantaquattromiladuecentoventidue/92)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 15.000,00 (quindicimila/00)**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € 1.152.297,23 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € 864.222,92 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore ad € 864.222,92 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

**Ubicazione e stato di manutenzione e conservazione.**

Come esposto nella perizia di stima, gli immobili costituenti il Lotto 2 sono accessibili dalla SP1 Circumvallazione esterna di Napoli, mentre l'immobile ove sono ubicati i capannoni (foglio 38, p.lla 91) anche da Via San Francesco a Patria. Lo stato manutentivo sia esterno che interno dei capannoni e della palazzina uffici è da considerarsi mediocre, mentre il locale tecnico è in stato di disuso.

**Provenienza e stato di occupazione.**

**A) In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

- a) L'area urbana ed il locale tecnico dismesso (in catasto: foglio 38, p.lla 278, sub 1 e sub 2) risultano pervenuti alla società esecutata in virtù di atto di compravendita per Notar Vittorio Margarita del 30 luglio 2003 (rep. 40068), trascritto il 7 agosto 2003 ai nn. 36465/25085. Ivi, all'art. 2 si legge, tra l'altro: "Col presente atto, inoltre, la ... omissis ..., sull'area trasferita si riserva servitù di passaggio, pedonale e carrabile".

Il tutto pervenuto, fra maggiore consistenza, alla società dante causa dell'esecutata per acquisto fattone in virtù di atto autentificato nelle firme dal Notaio Nicola Di Giovane in data 26 luglio 1988, trascritto in data 29 luglio 1988 ai nn.23264/17217. Precisamente, con detto atto, la società dante causa dell'esecutata ha acquistato, tra gli altri, una porzione della particella di terreno 47 del foglio 38 di originari ha 1,71,45: nello specifico, la porzione di mq 6455.

L'immobile categoria D/1 - opificio al Viale San Francesco D'Assisi dismesso (in catasto: foglio 38, p.lla 91) è pervenuto alla società esecutata in virtù di atto di compravendita del 15 luglio 2003 per Notar Vittorio Margarita (rep. 40033), trascritto il 23 luglio 2003 ai nn. 31141/22330. Con detto atto, l'esecutata ha

acquistato un immobile edificato sulla particella 91, derivante dalla porzione della particella 47 rimasta in carico alla venditrice; precisamente, ha acquistato "la zona di suolo della estensione complessiva di metri quadrati trentaseimilaventisei (mq. 36.026) con sovrastante capannone industriale, il tutto confinante nel suo insieme con strada di accesso per due lati e con proprietà ... *omissis* .... e riportato per mq. 34.842 nel NCEU al folio 38, mappale 91, Cat. D/1, rendita Euro 30.894,45, Via Provinciale San Francesco D'Assisi, cm. p. T/1 e per mq. 1.184 nel NCT al folio 38, particella 266 (ex 91/b) di are 8,88, RD. Euro 16,97, RA. Euro 6,88 e particella 267 (ex 91/c) di are 2,96, RD. Euro 5,66 RA. Euro 2,29; particelle nascenti dal tipo di frazionamento 1815/2003 (protocollo 341147) approvato dall'UTE di Napoli il 9.4.2003, regolarmente depositato al Comune di Giugliano in Campania ...". Alla società dante causa dell'esecutata, a sua volta, la consistenza de qua (terreno foglio 38, p.lla 91 ex 47) è pervenuta in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Amleto Galluccio del 31 dicembre 1973 (rep. 113316), trascritta il 16 gennaio 1974 ai nn. 2473/2198.

**B) In ordine allo stato di occupazione**, l'immobile categoria D/1 al Viale San Francesco D'Assisi, adibito a rimessaggio barche (foglio 38, p.lla 91), è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione commerciale registrato nell'anno 2014 e, dunque, in data antecedente al pignoramento immobiliare (notificato il 9.08.2016 e trascritto il 15.09.2016). La durata della locazione commerciale è stata determinata in anni sei, dall'1 novembre 2014 al 31 ottobre 2020, con facoltà per la società conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto e per la società locatrice di non rinnovare il contratto ai sensi della Legge 393/78 (rispettivamente art. 27, comma 7, ed art. 29). La seconda scadenza contrattuale è quindi fissata per il 30 ottobre 2026. Il prezzo della locazione risulta invece stabilito in € 48.000,00 annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4.000,00, oltre IVA.

La società conduttrice, a sua volta, ha stipulato un contratto di comodato gratuito avente ad oggetto l'appartamento che rientra nel complesso immobiliare di cui al foglio 38, p.lla 91: detto contratto di comodato è stato registrato in data 1.03.2018 e, dunque, successivamente alla notifica ed alla trascrizione del pignoramento.

L'area urbana (foglio 38 p.lla 278, sub 1) è invece utilizzata per accesso all'area adibita a rimessaggio barche, mentre il locale tecnico (foglio 38, p.lla 278, sub 2) è inutilizzato.

Trascrizione di servitù di passaggio su area urbana in C.F. al foglio 38, p.lla 278, sub 1.

Sull'area urbana riportata in C.F. al foglio 38, p.lla 278, sub 1, risulta gravare la trascrizione eseguita in data 18 novembre 2011, ai nn. 50881/34609, di sentenza costitutiva di diritti reali pronunciata dal Tribunale di Napoli (sentenza n.10932 del 17.07.2014); nella specie, una **servitù di passaggio personale e carrabile a favore di terzi**. Precisamente, nel quadro D della relativa Nota di trascrizione si legge: " il Tribunale 1) accoglie la domanda e, per l'effetto, dispone, ai sensi dell'art. 2932 cc, con sentenza sostitutiva al rogito notarile, il trasferimento in favore del ... *omissis* .... della proprietà' del fabbricato denominato corpo "a", sito nel comune di Giugliano in Campania alla Via Provinciale San Francesco a Patria, ora civico 184, composto da piano terra, piano primo, secondo piano, terrazzo di copertura ed area circostante, il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano, il fabbricato al foglio 38, p.lla 277, sub 1, cat. D4, r.c. euro 12.414,96 e l'area circostante al foglio 38, p.lla 47 sub 105; nonche' la costituzione, sempre in favore di parte attrice, della servitù' di passaggio, pedonale e carrabile, sull'area confinante posta a sud del fabbricato oggetto del trasferimento, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, al foglio 38, p.lla 278 sub 1, ex p.lla 103, previo versamento da parte dell'attrice della somma di euro 289.217,87 oltre iva in favore della società' convenuta ....".

#### **Situazione catastale.**

##### **A) Dati catastali attuali.**

L'area urbana è attualmente identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 38 p.lla 278, sub 1, z.c. 2, cat. area urbana, consistenza 577 mq, Via San Francesco a Patria, piano T.

- Il locale tecnico dismesso è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 38, p.lla 278, sub. 2, cat. D/1, rendita euro 99.16, Via San Francesco a Patria, piano T.

- L'opificio è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 38, p.lla 91, cat. D/1, rendita € 30.894,45, Viale San Francesco D'Assisi n. CM, piano T-1.

B) *Cronistoria catastale.*

Quanto alle variazioni catastali dei beni costituenti il Lotto 2 intervenute nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ci si riporta a quanto esposto nella relazione di stima (pagg. 16-17), che abbiansi qui per ripetuto e trascritto.

C) *Situazione degli intestati.*

Tutti i beni costituenti il Lotto 2 risultano attualmente in ditta alla società esecutata per la quota 1/1 della piena proprietà. In precedenza, i beni risultavano in ditta ai proprietari dell'epoca. Pertanto, dalla costituzione ad oggi, la situazione degli intestatari corrisponde ai passaggi di proprietà intervenuti nel tempo.

D) *Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.*

Come esposto dall'Ing. Francesco Buonauro nella perizia di stima, con riferimento all'opificio al Viale San Francesco D'Assisi, riportato in catasto al foglio 38, p.lla 91, sussistono difformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi, in merito a:

- disposizione tramezzature ed aperture corpo A e corpo B;
- presenza soppalco corpo B;
- presenza palazzina uffici ed area deposito coperta in corrispondenza del lato nord.

Per la regolarizzazione catastale delle predette difformità, l'esperto ha stimato una spesa di circa € 6.741,10, la quale, cedendo a carico dell'aggiudicatario, è stata dal medesimo esperto detratta dal valore finale del Lotto 2.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia.**

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del compendio costituente il Lotto 2, ci si riporta a quanto esposto dall'Ing. Francesco Buonauro nella relazione di stima, che abbiansi qui per ripetuto e trascritto.

A) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Gli immobili costituenti il Lotto 2 ricadono nella "zona D2 - Zona per artigianato e piccole industrie". All'uopo, con riguardo all'immobile riportato al Catasto Terreni al foglio 38, p.lle 91 - 278, l'esperto ha allegato alla relazione di stima il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 25 luglio 2019.

B) *Conformità edilizia.*

Al riguardo occorre distinguere.

L'esperto ha ritenuto che il locale tecnico (foglio 38, p.lla 278, sub 2) sia stato realizzato tra il 1942 ed il 1967. Sebbene non siano stati rivenuti titoli autorizzativi, l'Ing. Francesco Buonauro ha ritenuto l'immobile regolare in quanto realizzato fuori dal centro urbano.

Con riferimento invece all'opificio al Viale San Francesco D'Assisi (foglio 38, p.lla 91), l'esperto ha accertato che il Comune di Giugliano in Campania ha rilasciato Licenza Edilizia n. 1179 del 2.11.1973 e che è stata rilasciata Concessione in sanatoria n. 5560/c/SAN del 2004. Dal confronto tra le planimetrie allegate alla concessione in sanatoria e le planimetrie redatte dello stato di fatto, tuttavia, l'esperto ha riscontrato le seguenti sopraccitate difformità:

- divergenza in merito a disposizioni tramezzature ed aperture corpo A e corpo B;
- presenza soppalco corpo B;
- presenza palazzina uffici ed area deposito coperta in corrispondenza del lato nord.

In merito, l'Ing. Francesco Buonauro ha ritenuto che le difformità relative alle disposizioni delle tramezzature e delle aperture interne siano sanabili e che la regolarizzazione urbanistica comporti un costo pari ad € 48.546,75. Le disposizioni delle aperture esterne e la presenza della palazzina uffici e dell'area di deposito coperta, invece, sono state ritenute abusi insanabili dall'esperto, che ha determinato in € 132.513,75 la spesa necessaria per

l'eliminazione di tali opere abusive. Detti costi (regolarizzazione e ripristino), cedendo a carico dell'aggiudicatario, sono stati detratti dall'esperto dal valore finale del Lotto 2.

C) *Attestato di Prestazione Energetica.*

Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (cd. A.P.E.), la cui acquisizione comporta una spesa che l'esperto ha quantificato in € 5.015,31, dallo stesso detratta dal valore finale del Lotto 2.

D) *Vincoli artistici, storici, etc.; diritti demaniali, usi civici, censi, livelli.*

Dalle indagini eseguite dall'Ing. Francesco Buonauro, emerge che:

- i beni costituenti il Lotto 2 non ricadono su aree o suoli demaniali.
- non sussistono pesi od oneri di altro tipo.

**Situazione condominiale.**

Non è presente regolamento condominiale. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è stimato in € 6.000,00.

**Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto 2.**

L'esperto ha determinato il valore di mercato del Lotto 2 in € 2.761.283,25.

Detto valore complessivo è stato poi adeguato e corretto sulla scorta dei seguenti elementi:

- per la regolarizzazione catastale € 6.741,10;
- per adeguamento impiantistico € 24.273,38;
- per attestato di prestazione energetica € 5.015,31;
- per stato occupazione immobile € 33.853,34;
- per stato d'uso e manutenzione € 100.306,20;
- per irregolarità urbanistiche € 48.546,75;
- per eliminazione opere abusive € 132.513,75.

Addivenuto al valore di mercato "corretto" di € 2.410.033,42, l'Ing. Francesco Buonauro ha applicato una decurtazione del 15%, ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., sicchè il valore finale del Lotto 2 è stato determinato in € 2.048.528,41, che, ribassato di ulteriore 1/4 e quindi pari ad € 1.152.297,23, costituisce il prezzo base del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 864.222,92.

**Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Per una più completa descrizione del LOTTO 2 e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della Relazione peritale, con relativi allegati, redatta dall'Ing. Francesco Buonauro, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima - con relativi allegati - è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n. 521/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonchè sui siti internet sotto indicati, nonchè all'indirizzo Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

**LOTTO 3**

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

**LOTTO TRE** - Piena ed esclusiva proprietà di terreno sito in Giugliano in Campania (NA), alla località Masseria Delle Zoccole, di are 37,08.

**Confini** - confinante: a Nord con foglio 55, particella 1187; a Sud con foglio 55, particelle 3296 e 2454; ad Est con foglio 55, particella 2436; ad Ovest con foglio 55, particella 236.

**Dati catastali** - riportato nel Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 55, particella 245, qualità frutteto, classe 3, are 37,08, reddito dominicale € 84,26, reddito agrario € 49,79.

**Superficie** - superficie commerciale 3.659,84 mq.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 40.399,65 (quarantamilatrecentonovantanove/65).**

**Offerta minima presentabile: € 30.299,74 (trentamiladuecentonovantanove/74)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 4.000,00 (quattromila/00).**



A) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 25 luglio 2019 ed allegato alla relazione di stima, emerge che la zona di terreno in vendita ricade, per la maggiore estensione, in zona F1 "zona per standard ed attrezzature", per la restante parte (minima), in zona G2 "zona direzionale dell'area costiera".

B) *Vincoli artistici, storici, etc.; diritti demaniali, usi civici, censi, livelli.*

Dalle indagini eseguite dall'Ing. Francesco Buonauro, emerge che:

- il bene non ricade su aree o suoli demaniali.
- non sussistono pesi od oneri di altro tipo.

**Situazione condominiale.**

Non è costituito il condominio.

**Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto 3.**

L'Ing. Francesco Buonauro ha determinato il valore di mercato del Lotto 3 in € 91.496,00, da cui ha detratto l'importo delle spese per il ripristino degli accessi pari ad € 7.000,00, ottenendo così il valore di € 84.496,00.

Detto valore è stato poi oggetto della decurtazione del 15%, ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., di guisa che il valore finale del Lotto 3 è stato determinato in € 71.821,60, che, ribassato di ulteriore 1/4 e quindi pari ad € 40.399,65, costituisce il prezzo base del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 30.299,74.

**Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Per una più completa descrizione del LOTTO 3 e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della Relazione peritale, con relativi allegati, redatta dall'Ing. Francesco Buonauro, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima - con relativi allegati - è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n.521/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet sotto indicati, nonché all'indirizzo Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

**LOTTO 4**

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

**LOTTO QUATTRO** - Piena ed esclusiva proprietà di cantinola sita in Qualiano (NA), alla Via Filippo Turati (Parco delle Magnolie), interno 3, piano interrato.

**Confini** - confinante con cantinola interno 4, con corridoio di accesso e con locale autoclave.

**Dati catastali** - riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al foglio 6, p.lla 1967, sub 35, cat. C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita catastale € 41,21, Via Filippo Turati piano S2.

**Superficie** - superficie commerciale 13,95 mq.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 4.977,19 (quattromilanovecentosettantasette/19).**

**Offerta minima presentabile: € 3.732,89 (tremilasettecentotrentadue/89).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 1.000,00 (mille/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € 4.977,19 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;

2. se l'offerta è pari o superiore ad € 3.732,89 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore ad € 3.732,89 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

**Ubicazione e stato di manutenzione e conservazione.**

Come esposto nella relazione di stima, l'immobile costituente il Lotto 4 consiste in una cantinola, di mediocre stato manutentivo. L'impianto elettrico non è risultato funzionante ed è stato stimato dall'esperto un costo per adeguamento impiantistico pari a circa € 100.00. Il bene è gravato da servitù di attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas.

**Provenienza e stato di occupazione.**

**A) In ordine alla provenienza,** dall'esame della documentazione in atti - compresa la relazione peritale con allegati - risulta che l'immobile costituente LOTTO 4 è pervenuto alla società eseguita in virtù di atto di compravendita per Notar Vittorio Margarita del 6 novembre 1997 (rep. 35110), trascritto il successivo 27 novembre 1997 ai nn. 36063/27759.

**B) In ordine allo stato di occupazione,** l'immobile è nella disponibilità della società eseguita, in quanto non occupato.

**Situazione catastale.**

*A) Dati catastali attuali.*

La cantinola è attualmente riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al foglio 6, p.lla 1967, sub 35, cat. C/2, cl.2, consistenza 14 mq, rendita catastale € 41,21, Via Filippo Turati piano S2.

*B) Cronistoria catastale.*

Come esposto nella Relazione di stima, l'unità immobiliare in vendita è stata costituita in data 11.06.1996, in atti dall'11.06.1996 (n.10125.2/1996). Essa è stata edificata su area foglio 6, p.lla 1967, già 1958, che comprende le particelle 271, 272, 273, 576, 583, 589, 786, 787, trasferita all'urbano giusta frazionamento del 30.12.1995 in atti dal 18.03.1996 (n.16550.1/1995).

*C) Situazione degli intestati.*

Il bene costituente Lotto 4 risulta attualmente in ditta alla società eseguita per la quota 1/1 della piena proprietà. In precedenza, il bene risultava in ditta alla dante causa dell'esecutata e, ancor prima, ai proprietari dell'epoca. In definitiva, dalla costituzione ad oggi, la situazione degli intestatari corrisponde ai passaggi di proprietà intervenuti nel tempo.

*D) Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.*

Come esposto dall'esperto nella perizia di stima, non esiste la planimetria catastale dell'immobile costituente Lotto 4. Per la relativa regolarizzazione catastale l'esperto ha quantificato una spesa pari a circa € 150.00, la quale, cedendo a carico dell'aggiudicatario, è stata dal medesimo esperto detratta dal valore finale di stima.

**Situazione urbanistica ed edilizia.**

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare pignorato, ci si riporta a quanto esposto dall'Ing. Francesco Buonauro nella relazione di stima.

*A) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile costituente Lotto 4 ricade in zona B1 - zone sature.

*B) Conformità edilizia.*

Come esposto nella relazione di stima, il fabbricato di cui fa parte l'immobile costituente Lotto 4 risale all'anno 1991. L'esperto, infatti, ha riscontrato la presenza di Concessione edilizia n. 171 del 30.07.1991, rilasciata dal Comune di Qualiano, nella quale, tuttavia, non è presente la cantinola. L'Ing. Francesco Buonauro ha verificato la sanabilità/condonabilità delle parti difformi al provvedimento autorizzativo ed ha concluso che l'aggiudicatario non potrà presentare domanda in sanatoria; conseguentemente, ha detratto dal valore finale del Lotto 4 l'importo di € 697,50 per difformità urbanistica.

Non risulta Certificato di abitabilità, nè Ordine di demolizione.

C) *Vincoli artistici, storici, etc.; diritti demaniali, usi civici, censi, livelli.*

Dalle indagini eseguite dall'Ing. Francesco Buonauro, emerge che:

- il bene non ricade su aree o suoli demaniali.
- non sussistono pesi od oneri di altro tipo
- il bene è gravato da servitù di attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas.

#### **Situazione condominiale.**

E' presente regolamento condominiale trascritto. L'importo annuo delle spese condominiali è di € 12,00, mentre l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è di € 60,00. Per gli ultimi due anni anteriori a maggio 2018, sono stimate spese condominiali scadute per importo pari ad € 24,00.

#### **Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto 4.**

L'Ing. Francesco Buonauro ha determinato il valore di mercato del Lotto 4 in € 11.561,30.

Detto valore è stato poi oggetto delle seguenti decurtazioni:

- € 150,00 per la regolarizzazione catastale;
- € 100,00 per adeguamento impiantistico;
- € 180,00 per stato d'uso e manutenzione;
- € 697,50 per difformità urbanistica;
- € 24,00 per spese condominiali insolute.

Al valore di mercato così "corretto", pari ad € 10.409,80, l'esperto, infine, ha applicato una decurtazione del 15%, ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., di guisa che il valore finale del Lotto 4 è stato determinato in € 8.848,33 che, ribassato di ulteriore 1/4 e quindi pari ad € 4.977,19, costituisce il prezzo base d'asta del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 3.732,89.

#### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Per una più completa descrizione del LOTTO 4 e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della Relazione peritale, con relativi allegati, redatta dall'Ing. Francesco Buonauro, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima - con relativi allegati - è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n. 521/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonchè sui siti internet sotto indicati, nonchè all'indirizzo Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

### **LOTTO 5**

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

**LOTTO CINQUE** - Piena ed esclusiva proprietà di cantinola in Qualiano (NA), alla Via Filippo Turati (Parco delle Magnolie), interno 1, piano interrato.

**Confini** - confinante con locale autoclave, con cassa di scala e con area condominiale.

**Dati catastali** - riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al foglio 6, p.la 1967, sub 36, cat. C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita catastale € 52,99, Via Filippo Turati piano S2.

**Superficie** - superficie commerciale totale 15,90 mq.

**Prezzo**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 5.703,26 (cinquemilasettecentotré/26).**

**Offerta minima presentabile: € 4.277,44 (quattromiladuecentosettantasette/44).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 1.000,00 (mille/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € 5.703,26 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € 4.277,44 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore ad € 4.277,44 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

#### **Ubicazione e stato di manutenzione e conservazione.**

Come esposto nella perizia di stima redatta dall'esperto, l'immobile costituente il Lotto 5 è consiste in una cantinola di mediocre stato manutentivo. L'impianto elettrico non è risultato funzionante ed è stato stimato dall'esperto un costo per adeguamento impiantistico pari a circa € 100.00. Il bene è gravato da servitù di attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas.

#### **Provenienza e stato di occupazione.**

**A) In ordine alla provenienza,** dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta che l'immobile costituente Lotto 5 è pervenuto alla società eseguita in virtù di atto di compravendita per Notar Vittorio Margarita del 6 novembre 1997 (rep. 35110), trascritto il successivo 27 novembre 1997 ai nn. 36063/27759.

**B) In ordine allo stato di occupazione,** l'immobile è nella disponibilità della società eseguita, in quanto non occupato.

#### **Situazione catastale.**

*A) Dati catastali attuali.*

La cantinola è attualmente riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al foglio 6, p.lla 1967, sub 36, cat. C/2, cl.2, consistenza 18 mq, rendita catastale € 52,99, Via Filippo Turati piano S2.

*B) Cronistoria catastale.*

Come esposto nella Relazione di stima, l'unità immobiliare in vendita è stata costituita in data 11.06.1996, in atti dall'11.06.1996 (n.10125.2/1996). Essa è stata edificata su area foglio 6, p.lla 1967, già 1958, che comprende le particelle 271, 272, 273, 576, 583, 589, 786, 787, trasferita all'urbano giusta frazionamento del 30.12.1995 in atti dal 18.03.1996 (n.16550.1/1995).

*C) Situazione degli intestati.*

Il bene costituente Lotto 5 risulta attualmente in ditta alla società eseguita per la quota 1/1 della piena proprietà. In precedenza, il bene risultava in ditta alla dante causa dell'eseguita e, ancor prima, ai proprietari dell'epoca. In definitiva, dalla costituzione ad oggi, la situazione degli intestatari corrisponde ai passaggi di proprietà intervenuti nel tempo.

*D) Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.*

Come esposto dall'Ing. Francesco Buonauro nella perizia di stima non esiste la planimetria catastale dell'immobile costituente Lotto 5. Per la relativa regolarizzazione catastale l'esperto ha quantificato una spesa pari a circa € 150.00, detratta dal valore finale di stima.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia.**

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del Lotto 5, ci si riporta a quanto esposto dall'Ing. Francesco Buonauro nella relazione di stima.

*A) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile costituente Lotto 5 ricade in zona B1 - zone sature.

*B) Conformità edilizia.*

Come esposto nella perizia di stima, il fabbricato di cui fa parte l'immobile costituente Lotto 5 risale all'anno 1991. L'esperto ha infatti riscontrato la presenza di Concessione Edilizia n.171 del 30.07.1991 rilasciata dal Comune di Qualiano, nella quale, tuttavia, non è presente la cantinola. L'Ing. Francesco Buonauro ha verificato la sanabilità/condonabilità delle parti difformi al provvedimento autorizzativo ed ha concluso che l'aggiudicatario non



Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € 2.329,79 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € 1.747,34 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore ad € 1.747,34 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

#### **Ubicazione e stato di manutenzione e conservazione.**

Come esposto nella perizia di stima, l'immobile costituente il Lotto 6 è una cantinola il cui stato manutentivo è mediocre. L'impianto elettrico non è risultato funzionante ed è stato stimato un costo per adeguamento impiantistico pari a circa € 100.00. Il bene è gravato da servitù di attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas.

#### **Provenienza e stato di occupazione.**

**In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - compresa la relazione peritale con allegati - risulta che l'immobile costituente Lotto 6 è pervenuto alla società eseguita in virtù di atto di compravendita per Notar Vittorio Margarita del 6 novembre 1997 (rep. 35110), trascritto il 27 novembre 1997 ai nn. 36063/27759.

**In ordine allo stato di occupazione**, l'immobile è nella disponibilità della società eseguita, in quanto non occupato.

#### **Situazione catastale.**

##### *A) Dati catastali attuali.*

La cantinola è attualmente riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al foglio 6, p.lla 1967, sub 37, cat. C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita catastale € 17,71, Via Filippo Turati sn, piano S2, scala U.

##### *B) Cronistoria catastale.*

Come esposto nella Relazione di stima, l'unità immobiliare in vendita è stata costituita in data 11.06.1996, in atti dall'11.06.1996 (n.10125.2/1996). Essa è stata edificata su area foglio 6, p.lla 1967, già 1958, che comprende le particelle 271, 272, 273, 576, 583, 589, 786, 787, trasferita all'urbano giusta frazionamento del 30.12.1995 in atti dal 18.03.1996 (n.16550.1/1995).

##### *C) Situazione degli intestati.*

Il bene costituente Lotto 6 risulta attualmente in ditta alla società eseguita per la quota 1/1 della piena proprietà. In precedenza, il bene risultava in ditta alla dante causa dell'esecutata e, ancor prima, ai proprietari dell'epoca. In definitiva, dalla costituzione ad oggi, la situazione degli intestatari corrisponde ai passaggi di proprietà intervenuti nel tempo.

##### *D) Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.*

Come esposto dall'Ing. Francesco Buonauro nella perizia di stima, non esiste la planimetria catastale dell'immobile costituente Lotto 6. Per la relativa regolarizzazione catastale, l'esperto ha quantificato una spesa pari a circa € 150.00, detratta dal valore finale di stima.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia.**

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del Lotto 6, ci si riporta a quanto esposto dall'esperto nella relazione di stima.

##### *A) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile costituente Lotto 6 ricade in zona B1 - zone sature.

##### *B) Conformità edilizia.*

Come esposto nella relazione di stima, il fabbricato di cui fa parte l'immobile costituente Lotto 6 risale all'anno 1991. L'esperto ha infatti riscontrato la presenza di Concessione Edilizia n. 171 del 30.07.1991 rilasciata dal comune di Qualiano, nella quale, tuttavia, non è presente la cantinola. L'Ing. Francesco Buonauro ha verificato la sanabilità/condonabilità delle parti difformi al provvedimento autorizzativo ed ha concluso che l'aggiudicatario non

potrà presentare domanda in sanatoria; conseguentemente, ha detratto dal valore finale del Lotto 6 l'importo di € 697,50 per difformità urbanistica.

Non risulta Certificato di abitabilità, nè Ordine di demolizione.

C) *Vincoli artistici, storici, etc.; diritti demaniali, usi civici, censi, livelli.*

Dalle indagini eseguite dall'Ing. Francesco Buonauro, emerge che:

- il bene non ricade su aree o suoli demaniali.
- non sussistono pesi od oneri di altro tipo
- il bene è gravato da servitù di attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas.

Situazione condominiale.

E' presente regolamento condominiale trascritto. L'importo annuo delle spese condominiali è pari ad € 12,00, mentre l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è stimato in € 60,00. Per gli ultimi due anni anteriori a maggio 2018, si sono stimate spese condominiali scadute pari ad € 24,00.

#### **Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto 6.**

L'Ing. Francesco Buonauro ha determinato il valore di mercato del Lotto 6 in € 5.568,76.

Detto valore è stato poi oggetto delle seguenti decurtazioni:

- € 150,00 per la regolarizzazione catastale;
- € 100,00 per adeguamento impiantistico;
- € 180,00 per stato d'uso e manutenzione;
- € 342,00 per difformità urbanistica;
- € 24,00 per spese condominiali insolute.

Al valore di mercato così corretto, pari ad € 4.872,76, infine, l'esperto ha applicato una decurtazione del 15%, ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., di guisa che il valore finale è stato determinato in € 4.141,85, che, ribassato di ulteriore 1/4 e quindi pari ad € 2.329,79, costituisce il prezzo base del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 1.747,34.

#### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Per una più completa descrizione del LOTTO 6 e del suo stato urbanistico e edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della Relazione peritale, con relativi allegati, redatta dall'Ing. Francesco Buonauro, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima - con allegati - è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n.521/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonchè sui siti internet sotto indicati, nonchè all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

#### **LOTTO 7**

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

**LOTTO SETTE** - Piena ed esclusiva proprietà di cantinola in Qualiano (NA), alla Via Filippo Turati (Parco delle Magnolie), interno 8, piano interrato.

**Confini** - confinante con cantinola int. 9, con corridoio di accesso e con area condominiale.

**Dati catastali** - riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1967, sub 38, cat. C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita catastale € 25,31, Via Filippo Turati sn, piano S/2, scala U.

**Superfici** - superficie commerciale totale 9,34 mq.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 3.260,66 (tremiladuecentosessanta/66).**

**Offerta minima presentabile: € 2.445,49 (duemilaquattrocentoquarantacinque/49).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 800,00 (mille/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € 3.260,66 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € 2.445,49 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore ad € 2.445,49 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

#### **Ubicazione e stato di manutenzione e conservazione.**

Come esposto nella relazione di stima, l'immobile costituente il Lotto 7 consiste in una cantinola di mediocre stato manutentivo. L'impianto elettrico non è risultato funzionante ed è stato stimato un costo per adeguamento impiantistico pari a circa € 100.00. Il bene è gravato da servitù di attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas.

#### **Provenienza e stato di occupazione.**

A) **In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta che l'immobile costituente Lotto 7 è pervenuto alla società eseguita in virtù di atto di compravendita per Notar Vittorio Margarita del 6 novembre 1997 (rep. 35110), trascritto il successivo 27 novembre 1997 ai nn. 36063/27759.

B) **In ordine allo stato di occupazione**, l'immobile è nella disponibilità della società eseguita, in quanto non occupato.

#### **Situazione catastale.**

A) *Dati catastali attuali.*

La cantinola è attualmente riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al foglio 6, p.lla 1967, sub 38, cat. C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita catastale € 25,31, Via Filippo Turati sn, piano S/2, scala U.

B) *Cronistoria catastale.*

Come esposto nella Relazione di stima, l'unità immobiliare in vendita è stata costituita in data 11.06.1996, in atti dall'11.06.1996 (n.10125.2/1996). Essa è stata edificata su area foglio 6, p.lla 1967, già 1958, che comprende le particelle 271, 272, 273, 576, 583, 589, 786, 787, trasferita all'urbano giusto frazionamento del 30.12.1995 in atti dal 18.03.1996 (n.16550.1/1995).

C) *Situazione degli intestati.*

Il bene costituente Lotto 7 risulta attualmente in ditta alla società eseguita per la quota 1/1 della piena proprietà. In precedenza, il bene risultava in ditta al dante causa dell'esecutata e, ancor prima, ai proprietari dell'epoca. In definitiva, dalla costituzione ad oggi, la situazione degli intestatari corrisponde ai passaggi di proprietà intervenuti nel tempo.

D) *Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.*

Come esposto nella perizia di stima non esiste la planimetria catastale dell'immobile costituente Lotto 7. Per la relativa regolarizzazione catastale l'esperto ha quantificato una spesa pari a circa € 150,00, detratta dal valore finale di stima.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia.**

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare pignorato, ci si riporta a quanto esposto dall'esperto nella relazione di stima.

A) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile costituente Lotto 7 ricade in zona B1 - zone sature.

B) *Conformità edilizia.*

Come esposto nella relazione di stima, il fabbricato di cui fa parte l'immobile costituente Lotto 7 risale all'anno 1991. L'esperto ha infatti riscontrato la presenza della Concessione Edilizia n.171 del 30.07.1991 rilasciata dal Comune di Qualiano, nella quale, tuttavia, non è presente la cantinola. L'Ing. Francesco Buonaurio ha verificato la sanabilità/condonabilità

delle parti difformi al provvedimento autorizzativo ed ha concluso che l'aggiudicatario non potrà presentare domanda in sanatoria; conseguentemente, ha detratto dal valore finale del Lotto 7 l'importo di € 697,50 per difformità urbanistica.

Non risulta Certificato di abitabilità, nè Ordine di demolizione.

C) *Vincoli artistici, storici, etc.; diritti demaniali, usi civici, censi, livelli.*

Dalle indagini eseguite dall'Ing. Francesco Buonauro, emerge che:

- il bene non ricade su aree o suoli demaniali.
- non sussistono pesi od oneri di altro tipo
- il bene è gravato da servitù di attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas.

#### **Situazione condominiale.**

E' presente regolamento condominiale trascritto. L'importo annuo delle spese condominiali è pari ad € 12,00 mentre l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è stimato in € 60,00. Per gli ultimi due anni anteriori a maggio 2018, si sono stimate spese condominiali scadute pari ad € 24,00.

#### **Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto 7.**

L'Ing. Francesco Buonauro ha determinato il valore di mercato del Lotto 7 in € 7.740,68.

Detto valore è stato poi oggetto delle seguenti decurtazioni:

- € 150,00 per la regolarizzazione catastale;
- € 100,00 per adeguamento impiantistico;
- € 180,00 per stato d'uso e manutenzione;
- € 467,00 per difformità urbanistica;
- € 24,00 per spese condominiali insolute.

Al valore di mercato così "corretto", pari ad € 6.819,68, infine, l'esperto, infine, ha applicato una decurtazione del 15%, ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., di guisa che il valore finale del Lotto 7 è stato determinato in € 5.796,73, che, ribassato di ulteriore 1/4 e quindi pari ad € 3.260,66, costituisce il prezzo base del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 2.445,49.

#### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Per una più completa descrizione del LOTTO 7 e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della Relazione peritale, con relativi allegati, redatta dall'Ing. Francesco Buonauro, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima - con relativi allegati - è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n. 521/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonchè sui siti internet sotto indicati, nonchè all'indirizzo Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

### **LOTTO 8**

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

**LOTTO OTTO** - Piena ed esclusiva proprietà di cantinola in Qualiano (NA), alla Via Filippo Turati (Parco delle Magnolie), interno 7, piano interrato.

**Confini** - confinante con cantinola interno 6, con corridoio di accesso e con la cantinola int. 8.

**Dati catastali** - riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1967, sub 39, cat. C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita catastale € 20,25, Via Filippo Turati sn, piano S/2, scala U.

**Superficie** - superficie commerciale totale 7,31 mq.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 2.504,80 (duemilacinquecentoquattro/80).**

**Offerta minima presentabile: € 1.878,60 (milleottocentosettantotto/60).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 800,00 (ottocento/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € 2.504,80 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € 1.878,60 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore ad € 1.878,60 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

#### **Ubicazione e stato di manutenzione e conservazione.**

Come esposto nella perizia di stima, l'immobile costituente il LOTTO 8 consiste in una cantinola di mediocre stato manutentivo. L'impianto elettrico non è risultato funzionante ed è stato stimato un costo per adeguamento impiantistico pari a circa € 100,00. Il bene è gravato da servitù di attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas.

#### **Provenienza e stato di occupazione.**

A) **In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta che l'immobile costituente Lotto 8 è pervenuto alla società eseguita in virtù di atto di compravendita per Notar Vittorio Margarita del 6 novembre 1997 (rep. 35110), trascritto il successivo 27 novembre 1997 ai nn. 36063/27759.

**In ordine allo stato di occupazione**, l'immobile è nella disponibilità della società eseguita, in quanto non occupato.

#### **Situazione catastale.**

A) *Dati catastali attuali.*

La cantinola è attualmente riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al foglio 6, p.lla 1967, sub 39, cat. C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita catastale € 20,25, Via Filippo Turati sn, piano S/2, scala U.

B) *Cronistoria catastale.*

Come esposto nella Relazione di stima, l'unità immobiliare in vendita deriva da p.lla 1967, sub 31-32, giusta frazionamento e fusione del 17.10.1997 in atti dal 17.10.1997 (n.16984.1/1997). Essa è stata edificata su area foglio 6, p.lla 1967, già 1958, che comprende le particelle 271, 272, 273, 576, 583, 589, 786, 787, trasferita all'urbano giusto frazionamento del 30.12.1995 in atti dal 18.03.1996 (n.16550.1/1995).

C) *Situazione degli intestati.*

Il bene costituente Lotto 8 risulta attualmente in ditta alla società eseguita per la quota 1/1 della piena proprietà. In precedenza, il bene risultava in ditta al dante causa dell'esecutata e, ancor prima, ai proprietari dell'epoca. In definitiva, dalla costituzione ad oggi la situazione degli intestatari corrisponde ai passaggi di proprietà intervenuti nel tempo.

D) *Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.*

Come esposto nella perizia di stima non esiste la planimetria catastale dell'immobile costituente Lotto 8. Per la relativa regolarizzazione catastale, l'esperto ha quantificato una spesa pari a circa € 150,00, detratta dal valore finale di stima.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia.**

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare pignorato, ci si riporta a quanto esposto dall'esperto nella relazione di stima.

A) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile costituente Lotto 8 ricade in zona B1 - zone sature.

B) *Conformità edilizia.*

Come esposto nella relazione di stima, il fabbricato di cui fa parte l'immobile costituente Lotto 8 risale all'anno 1991. L'esperto ha infatti riscontrato la presenza di Concessione Edilizia n. 171 del 30.07.1991 rilasciata dal Comune di Qualiano, nella quale, tuttavia, non è presente la cantinola. L'Ing. Francesco Buonauro ha verificato la sanabilità/condonabilità delle parti difformi al provvedimento autorizzativo ed ha concluso che l'aggiudicatario non potrà presentare domanda in sanatoria; conseguentemente, ha detratto dal valore finale del Lotto 8 l'importo di € 697,50 per difformità urbanistica.

D) *Vincoli artistici, storici, etc.; diritti demaniali, usi civici, censi, livelli.*

Dalle indagini eseguite dall'Ing. Francesco Buonauro, emerge che:

- il bene non ricade su aree o suoli demaniali.
- non sussistono pesi od oneri di altro tipo
- il bene è gravato da servitù di attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas.

**Situazione condominiale.**

E' presente regolamento condominiale trascritto. L'importo annuo delle spese condominiali è pari ad € 12,00 mentre l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è stimato in € 60,00. Per gli ultimi due anni anteriori a maggio 2018, si sono stimate spese condominiali scadute pari ad € 24,00.

**Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto 8.**

L'Ing. Francesco Buonauro ha determinato il valore di mercato del Lotto 8 in € 6.058,28.

Detto valore è stato poi oggetto delle seguenti decurtazioni:

- € 150,00 per la regolarizzazione catastale;
- € 100,00 per adeguamento impiantistico;
- € 180,00 per stato d'uso e manutenzione;
- € 365,50 per difformità urbanistica;
- € 24,00 per spese condominiali insolute.

Al valore di mercato così corretto, pari ad € 5.238,78, infine, l'esperto, infine, ha applicato una decurtazione del 15%, ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., di guisa che il valore finale è stato determinato in € 4.452,97, che, ribassato di ulteriore 1/4 e quindi pari ad € 2.504,80, costituisce il prezzo base del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 1.878,60.

**Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Per una più completa descrizione del LOTTO 8 e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della Relazione peritale, con relativi allegati, redatta dall'Ing. Francesco Buonauro, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima - con allegati - è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n.521/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet sotto indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle vendite pubbliche Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

**LOTTO 9**

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

**LOTTO NOVE** - Piena ed esclusiva proprietà del seguente compendio immobiliare sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via San Francesco a Patria, e precisamente: villa al piano terra con locali ospiti indipendenti, dotata di area esterna attrezzata con piscina, campetti da tennis e calcetto e relativo locale docce, wc e spogliatoi.

**Confini** - confinante nel suo insieme: a Nord con foglio 50, particelle 31, 76 e 489; a Sud con foglio 50, particelle 15 e 120; ad Est con foglio 50, particelle 96, 203, 204, 301, 302, 303, 305; ad Ovest con foglio 50, particella 35, 270 e 489.

**Dati catastali** - il tutto così riportato in catasto:

- abitazione in villini categoria A/7 riportata al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 50, p.lla 532, sub 1, cat. A/7, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita € 534,53, Via San Francesco a Patria snc, piano terra;
- abitazione in villini categoria A/7 riportata al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 50, p.lla 533, sub 1, cat. A/7, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale 272 mq, totale escluse aree scoperte 255 mq, rendita € 1.306,64, Via San Francesco a Patria snc, piano terra.

**Superficie** - La superficie commerciale totale è pari a 987,07 mq.

**Descrizione e composizione.**

La villa si sviluppa al piano rialzato ed è divisa in due porzioni: a) quella esposta a sud è composta da salone, cucina, due camere da letto, due wc e terrazzo; b) quella esposta a nord è composta da salone cucina, camera da letto, wc e terrazzo. Vi è inoltre un locale interrato utilizzato come deposito.

I locali ospiti sono dislocati in tre strutture indipendenti: 1) la prima è composta da due locali al piano terra entrambi composti da camera da letto e wc; vi è inoltre un locale interrato utilizzato come deposito; 2) la seconda è composta da due locali al piano terra entrambi composti da camera da letto e wc; 3) la terza composta è da un locale tecnico e da due locali ospiti: il primo è costituito da un locale, camera da letto e wc; il secondo è costituito da camera da letto e wc.

Vi sono inoltre: locale lavanderia, composto da struttura al piano terra con relativa tettoia; forno, composto da struttura autonoma all'aperto; due strutture aperte in ferro; piscina, campo da calcio, campo da tennis e relativo locale docce - wc e spogliatoio con tettoia.

Infine, vi sono strutture attualmente utilizzate per il ricovero degli animali.

Le strutture sopra indicate insistono quasi tutte sulla particella 533, mentre parte dell'area esterna con parte dei campi da tennis e calcio con il relativo locale docce wc e spogliatoio con tettoia insistono sulla particella 532.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 348.379,23 (trecentoquarantottomilatrecentosettantanove/23)**

**Offerta minima presentabile: € 261.284,42 (duecentosessantunomiladuecentottantaquattro/42)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 10.000,00 (diecimila/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € 348.379,23 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € 261.284,42 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore ad € 261.284,42 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

**Ubicazione e stato di manutenzione e conservazione.**

Come esposto nella perizia di stima, lo stato manutentivo sia esterno che interno gli immobili costituenti il Lotto 9 appare sufficiente. Sebbene gli impianti siano funzionanti, non è stata tuttavia rilasciata la dichiarazione di conformità e, pertanto, l'Ing. Francesco Buonauro esperto ha stimato un costo per adeguamento impiantistico pari ad € 7.403,03. Detto costo, cedendo a carico dell'aggiudicatario, è stato dall'esperto detratto dal valore finale di stima del Lotto 9.

### Provenienza e stato di occupazione.

A) **In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

- L'immobile riportato al NCEU al **foglio 50, p.lla 532, sub 1**, risulta pervenuto alla debitrice esecutata, quale bene personale, in virtù di atto di compravendita per Notar Luigi Salomone del 7 settembre 1968 (rep. 47836), trascritto il 27 settembre 1968 ai nn. 44569/32265. Precisamente, con detto atto, parte esecutata ha acquistato "terreno in agro di Giugliano in Campania in località "Chiatano o Barracano". L'immobile predetto confina con proprietà ... *omissis* .... e con stradone di accesso ed è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania alla particella 8860, foglio di mappa 50, particella 97, frutteto di prima classe are quarantanove e centiare cinquanta, Reddito dominicale lire 1138,50 e Reddito Agrario 118,80, in ditta ...".
- L'immobile riportato al NCEU al **foglio 50, p.lla 533, sub 1**, risulta pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita per Notar Luigi Salomone del 13 giugno 1985 (rep. 30502), trascritto il 15 giugno 1985 ai nn. 15523/12805. Precisamente, con detto atto, parte esecutata ha acquistato "l'appezzamento di terreno sito in agro di Giugliano in Campania località "Barracano" della superficie di ettari uno, are sessantadue e centiare ottantadue, confinante con proprietà ... *omissis* ..., con proprietà ... *omissis* ..., con proprietà ... *omissis* ..., con strada e appezzamento di terreno innanzi acquistato ... *omissis* ..., giusta il citato tipo di frazionamento, distinto al Catasto Terreni, Foglio 50, Particella 31 di are 81.12 e Particella 212 di are 81.70".

B) **In ordine allo stato di occupazione**, il compendio immobiliare costituente il Lotto 9 è occupato dai debitori esecutati, che li abitano nella stagione estiva. Il Giudice dell'Esecuzione ha pronunciato, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ordine di liberazione, in corso di attuazione da parte del custode giudiziario.

### Situazione catastale.

A) *Dati catastali attuali.*

- Abitazione in villini riportata al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al **foglio 50, p.lla 532, sub 1**, cat. A/7, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita € 534,353, Via San Francesco a Patria snc, piano Terra. Al Catasto Terreni detta unità è riportata al foglio 50, p.lla 532 (ex p.lla 97), Ente Urbano, are 49 ca 50.
- Abitazione in villini riportata al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al **foglio 50, p.lla 533, sub 1**, cat. A/7, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale 272 mq, totale escluse aree scoperte 255 mq, rendita € 1.306,64, Via San Francesco a Patria snc, piano terra.

B) *Cronistoria catastale.*

Quanto alle variazioni catastali dei beni costituenti il Lotto 9 intervenute nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nel riportarsi a quanto esposto nella relazione di stima (pagg. 14-15), si precisa quanto segue.

- L'unità di cui al **foglio 50, p.lla 532, sub 1**, risulta costituita il 18.04.2011 protocollo n.NA0379847 in atti dal 18.04.2011 Registrazione: Costituzione (n.5173.1/2011). Detta unità è stata edificata su area foglio 50, p.lla 532, già p.lla 97, trasferita all'urbano giusta tipo mappale del 30.12.2010 protocollo n.NA1198472 in atti dal 30.12.2010 presentato il 30.12.2010 (n.2882.1/2020). La particella 97 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 12.09.1973.
- L'unità di cui al **foglio 50, p.lla 533, sub 1**, risulta edificata su ente urbano p.lla 533 giusta costituzione del 18.04.2011 n.NA0379818 in atti dal 18.04.2011. La particella 533 deriva dalla particella 212 giusta variazione del 30.12.2010 n.NA1198472 in atti dal 30.12.2010. La particella 212 deriva dalla particella 311 giusta frazionamento in atti dal 23.01.1989.
-

C) *Situazione degli intestati.*

- L'abitazione in villa riportata al NCEU al **foglio 50, p.IIa 532, sub 1**, risulta intestata ad un debitore esecutato in proprietà per la quota 1000/1000.
- L'abitazione in villa riportata al NCEU al **foglio 50, p.IIa 533, sub 1**, risulta intestata ad altro debitore esecutato in proprietà per la quota 1000/1000.

D) *Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.*

Dal confronto tra le planimetrie allegate al permesso di costruire e i rilievi dei luoghi eseguiti, l'esperto ha riscontrato talune difformità, relative alla presenza di locali interrati ed alla presenza di stampe spogliatoio di diversa metratura e categoria catastale (si veda Confronto planimetria stato di fatto /catastale, in Relazione di stima pag. 16, nonché in allegato alla stessa). In merito, l'Ing. Francesco Buonauro ha determinato il costo per la regolarizzazione catastale in € 1.974,14, provvedendo altresì a decurtare detto costo - che cederà a carico dell'aggiudicatario - dal valore finale di stima del Lotto 9.

**Situazione urbanistica ed edilizia.**

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del Lotto 9, ci si riporta a quanto esposto dall'esperto nella relazione di stima.

A) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 9 ricade in zona E1 - Zona Agricola Normale. All'uopo, con riguardo alle particelle 532 e 533 del foglio 50 del Catasto Terreni, l'esperto ha allegato alla relazione di stima il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 25 luglio 2019.

B) *Legittimità e regolarità del bene - Sussistenza difformità.*

L'esperto ha ritenuto che l'epoca di realizzazione del singolo impianto originario del lato sud della villa sia risalente al 1988, mentre il resto degli immobili presenta epoche di costruzione differenti, tutte comunque successive al 1967.

L'Ing. Francesco Buonauro, comunque, ha riscontrato la presenza di Concessione Edilizia n.223 del 27 ottobre 1987 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania.

Dal confronto tra le planimetrie allegate al permesso di costruire e i rilievi dei luoghi eseguiti, l'esperto ha rilevato sussistere "difformità totali, ad eccezione del solo impianto originario del lato sud della villa, comunque modificato in termini di aperture e di disposizioni tramezzature e corpi scala". L'Ing. Francesco Buonauro, pertanto, ha verificato la sanabilità/condonabilità delle parti difformi al provvedimento autorizzativo, addivenendo alle seguenti conclusioni:

- con riguardo al solo impianto originario del lato sud della villa, ha previsto un costo per la regolarizzazione urbanistica pari ad € 14.806,05.
- con riguardo invece ai restanti immobili, ha accertato che non è possibile depositare domanda in sanatoria ed ha conseguentemente determinato il costo per eliminare le opere abusive in € 272.956,50.

Tutti i costi sopra indicati, sia per la regolarizzazione che per il ripristino, cedendo a carico dell'aggiudicatario, sono stati detratti dall'esperto dal valore finale di stima del Lotto 9.

C) *Attestato di Prestazione Energetica.*

Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (cd. A.P.E.), la cui acquisizione comporta una spesa che l'esperto ha quantificato in € 987,07, dallo stesso detratta dal valore finale del Lotto 9.

D) *Vincoli artistici, storici, etc.; diritti demaniali, usi civici, censi, livelli.*

Come emerge dalla Certificazione notarile sostitutiva e dalla Relazione di stima, sull'unità immobiliare riportata in Catasto Fabbricati al foglio 50, p.IIa 533, sub 1, grava trascrizione di atto di asservimento per Notar Alfonso Monda del 9 febbraio 1988 (rep. 39921) eseguita in data 11 febbraio 1988 ai nn. 4804/3590, a favore del Comune di Giugliano in Campania e contro l'esecutato. Precisamente, si tratta di una **servitù non aedificandi** costituita ai fini del rilascio della sopracitata Concessione edilizia n.223/87 per la costruzione di un fabbricato della superficie complessiva di metri cubi 516,12.

Dalle indagini eseguite dall'Ing. Francesco Buonauro, emerge che:

- i beni costituenti il Lotto 9 non ricadono su aree o suoli demaniali.

- non sussistono pesi od oneri di altro tipo.

#### **Situazione condominiale.**

Non è costituito il Condominio.

#### **Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto 9.**

L'Ing. Francesco Buonauro ha determinato il valore di mercato del Lotto 9 in € 1.046.504,49. dal quale ha poi detratto:

- € 1.974,14 per regolarizzazione catastale;
- € 7.403,03 per adeguamento impiantistico;
- € 987,07 per attestato di prestazione energetica;
- € 19.741,40 per stato d'uso e manutenzione;
- € 14.806,05 per irregolarità urbanistiche;
- € 272.956,50 per eliminazione opere abusive.

Al valore di mercato così "corretto", pari ad € 728.636,30, l'esperto ha poi applicato una decurtazione del 15%, ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., di guisa che il valore finale del Lotto 9 è stato determinato in € 619.340,85, che, ribassato di ulteriore 1/4 e quindi pari ad € 348.379,23, costituisce il prezzo base del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 261.284,42.

#### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Per una più completa descrizione del LOTTO 9 e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della Relazione peritale, con relativi allegati, redatta dall'Ing. Francesco Buonauro, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima - con relativi allegati - è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n. 521/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet sotto indicati, nonché all'indirizzo Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

#### **LOTTO 10**

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

**LOTTO DIECI** - Piena ed esclusiva proprietà di locale deposito sito in Qualiano (NA), alla Piazza del Popolo 2, piano S1, interno 12, costituito da un unico ambiente.

**Confini** - confinante con interno 13, cassa scala, interno 11 e locale ascensore.

**Dati catastali** - riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al foglio 7, p.la 1812, sub 12, cat. C/2, classe 2, consistenza 4 mq, superficie catastale 5 mq, rendita euro 11,78.

**Superficie** - superficie commerciale 3,70 mq.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 1.015,66 (millequindici/66).**

**Offerta minima presentabile: € 761,74 (settecentosessantuno/74).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 200,00 (duecento/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € 1.015,66 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € 761,74 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità

di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

3. se l'offerta è inferiore ad € 761,74 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

**Provenienza e stato di occupazione:**

A) **In ordine alla provenienza** del bene costituente Lotto 10 - che si appartiene ad un esecutato per la nuda proprietà e ad altro esecutato per il diritto di usufrutto - dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la Relazione peritale, con allegati - risulta che l'immobile è pervenuto nella nuda proprietà ad un debitore esecutato in virtù di atto di donazione del 31 maggio 2007 (rep. n.38510) per Notar Armida Lombardi, trascritto il 26 giugno 2007 ai nn. 46643/22715. Con detto atto, i donanti (tra i quali altro debitore esecutato) "ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, riservandosi l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento reciproco, dichiarano di donare, come donano al ... omissis ..., la nuda proprietà della seguente consistenza immobiliare ... d) locale deposito al piano seminterrato distinto dal subalterno 12 ....." . Si precisa che uno dei due usufruttuari è deceduto in data 21.11.2007.

Ai predetti donanti il suolo (foglio 7, p.lla 963) sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte il bene in vendita è pervenuto in virtù di atto di vendita per Notar Nicola Salomone, coadiutore di Luigi Salomone, del 9 settembre 1971 (rep. n.98001), trascritto l'1 ottobre 1971 ai nn. 43885/32554.

B) **In ordine allo stato di occupazione**, l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata quale usufruttuaria ed è utilizzato come archivio.

**Situazione catastale.**

A) *Dati catastali attuali.*

Il locale deposito in vendita è attualmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, p.lla 1812, sub 12, cat. C/2, cl. 2, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita € 11,78, Piazza del Popolo 2, piano S1, int. 12, scala U.

B) *Cronistoria catastale.*

Quanto alle variazioni catastali del bene costituente il Lotto 10 intervenute nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nel riportarsi a quanto esposto nella relazione di stima (pagg. 9-10), si precisa che l'immobile ha mantenuto la stessa catastazione dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

C) *Situazione degli intestati.*

Il locale deposito in vendita è attualmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano in ditta ai due debitori esecutati, rispettivamente, per la nuda proprietà e per il diritto di usufrutto.

D) *Corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.*

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, l'Ing. Francesco Buonauro ha riscontrato che non sussistono difformità significative.

**Situazione condominiale.**

Come emerso nel corso dell'accesso, risulta formalmente costituito il Condominio. La quota condominiale ordinaria annua ammonta a circa € 12,00, mentre l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, oltre a quelle condominiali, ammonta ad € 60,00. Per gli ultimi due anni anteriori a maggio 2018, si sono stimate spese condominiali scadute non pagate pari ad € 24,00.

**Situazione urbanistica ed edilizia.**

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del Lotto 10, ci si riporta a quanto esposto dall'esperto nella relazione di stima.

A) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'area urbana su cui insiste il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto, ricade, in zona "B1 - zone sature".

B) *Regolarità edilizia ed urbanistica: sussistenza difformità urbanistico-edilizie.*

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in vendita, secondo l'esperto è stato realizzato nell'anno 1977. L'Ing. Francesco Buonauro ha infatti verificato l'esistenza della

Concessione per esecuzione lavori edili n.57 del 16.04.1977, rilasciata dal Comune di Qualiano, nella quale, tuttavia, non è presente il locale deposito in vendita.

Come esposto nella Relazione di stima, l'aggiudicatario non potrà depositare domanda in sanatoria: l'esperto, pertanto, ha determinato per la difformità urbanistica un costo di € 185,00, che ha provveduto a detrarre dal valore finale del bene.

L'Ing. Francesco Buonauro ha precisato altresì che non risulta Certificato di agibilità e che non risulta ordine di demolizione.

C) *Esistenza di eventuali vincoli.*

Dalla Relazione di stima emerge che:

- l'immobile in vendita non ricade su suolo demaniale;
- non risultano sul bene pignorato pesi od oneri di altro tipo.

**Valore di stima determinato dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Nel proprio elaborato peritale, l'Ing. Francesco Buonauro, ha determinato il valore di mercato del Lotto 10, che ha poi costituito oggetto delle seguenti decurtazioni:

- € 100,00 per adeguamento impiantistico;
- € 166,50 per stato occupazionale immobile;
- € 222,00 per stato d'uso e manutenzione;
- € 185,00 per difformità urbanistica;
- € 24,00 per spese condominiali insolute.

L'esperto, infine, ha applicato una decurtazione del 15%, ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., di guisa che il valore finale è stato determinato in € 1.805,61, che, ribassato di ulteriore 1/4 e quindi pari ad € 1.015,66, costituisce il prezzo base del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 761,74.

**Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Per una più completa descrizione del LOTTO 10 e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della menzionata Relazione di stima redatta dall'Ing. Francesco Buonauro, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Detta Relazione di stima - con relativi allegati - è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n.521/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti Internet sotto indicati, nonché all'indirizzo Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

### **LOTTO 11**

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

**LOTTO UNDICI** - Piena ed esclusiva proprietà di locale deposito sito in Qualiano (NA), alla Piazza del Popolo 2, piano S1, interno 18, costituito da due piccoli ambienti aventi quote di calpestio diverse e collegati da una scala.

**Confini** - confinante con interno 17, viale privato di accesso, interno 11, interno 19 e corridoio di disimpegno.

**Dati catastali** - riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al foglio 7, p.lla 1812, sub 18, cat. C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita € 23,55.

**Superficie** - superficie commerciale 12,20 mq.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE D'ASTA:** € 3.485,11 (tremilaquattrocentottantacinque/11).

**Offerta minima presentabile:** € 2.613,83 (duemilaseicentotredici/83).

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti:** € 800,00 (ottocento/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- se l'offerta è pari o superiore ad € 3.485,11 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- se l'offerta è pari o superiore ad € 2.613,83 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- se l'offerta è inferiore ad € 2.613,83 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

#### **Provenienza e stato di occupazione.**

A) **In ordine alla provenienza** del bene costituente Lotto 11 - che si appartiene ad un esecutato per la nuda proprietà ed a altro esecutato per il diritto di usufrutto - dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la Relazione peritale, con relativi allegati - risulta che l'immobile è pervenuto per la nuda proprietà ad un debitore esecutato in virtù di atto di donazione del 31 maggio 2007 (rep. n.38510) per Notar Lombardi Armida, trascritto il 26 giugno 2007 ai nn. 46643/22715. Con detto atto i donanti (tra i quali altro debitore esecutato), "ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, riservandosi l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento reciproco, dichiarano di donare, come donano al ... omissis ..., la nuda proprietà della seguente consistenza immobiliare ... c) locale deposito al piano seminterrato distinto dal subalterno 18 .....". Si precisa che uno dei due usufruttuari è deceduto in data 21.11.2007.

Ai predetti donanti il suolo (foglio 7, p.lla 963) sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte il bene in vendita è pervenuto in virtù di atto di vendita per Notar Nicola Salomone, coadiutore di Luigi Salomone, del 9 settembre 1971 (rep. n.98001), trascritto l'1 ottobre 1971 ai nn. 43885/32554.

B) **In ordine allo stato di occupazione**, l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata quale usufruttuaria ed è attualmente utilizzato come archivio (il primo ambiente) e cantina (il secondo ambiente).

#### **Situazione catastale.**

A) *Attuali dati catastali.*

Il locale deposito in vendita è attualmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, p.lla 1812, sub 18, cat. C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita € 23,55, Piazza del Popolo 2, piano S1, int. 18, scala U.

B) *Cronistoria catastale.*

Quanto alle variazioni catastali del bene costituente il Lotto 11 intervenute nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nel riportarsi a quanto esposto nella relazione di stima (pagg. 9-10), si precisa che l'immobile ha mantenuto la stessa catastazione dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

C) *Situazione degli intestati.*

Il locale deposito in vendita è attualmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano in ditta agli esecutati, rispettivamente, per la nuda proprietà e per il diritto di usufrutto.

D) *Corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.*

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, l'Ing. Francesco Buonauro ha riscontrato che non sussistono difformità significative.

#### **Situazione condominiale.**

Come emerso nel corso dell'accesso, risulta costituito il Condominio. La quota ordinaria condominiale annua è di circa € 12,00, mentre l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, oltre a quelle condominiali, ammonta ad € 60,00. Per gli ultimi due anni anteriori a maggio 2018, sono stimate spese condominiali scadute non pagate di € 24,00.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia.**

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del Lotto 11, ci si riporta a quanto esposto dall'esperto nella Relazione di stima.

A) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'area urbana su cui insiste il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto, ricade, in zona "B1 - zone sature".

B) *Regolarità edilizia ed urbanistica: sussistenza difformità urbanistico-edilizie.*

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in vendita, secondo l'esperto è stato realizzato nell'anno 1977. L'Ing. Francesco Buonauro ha infatti verificato l'esistenza della Concessione per esecuzione lavori edili n.57 del 16.04.1977, rilasciata dal Comune di Qualiano, nella quale, tuttavia, non è presente il locale depositato in vendita.

Come esposto nella Relazione di stima, l'aggiudicatario non potrà depositare domanda in sanatoria: l'esperto, pertanto, ha determinato per la difformità urbanistica un costo di € 185,00, che ha provveduto a detrarre dal valore finale del bene.

L'esperto ha precisato che non risulta certificato di agibilità, né ordine di demolizione.

C) *Esistenza di eventuali vincoli.*

Dalla Relazione di stima emerge che:

- l'immobile in vendita non ricade su suolo demaniale;
- non risultano sul bene pignorato pesi od oneri di altro tipo.

**Valore di stima determinato dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Nel proprio elaborato peritale, l'Ing. Francesco Buonauro, ha determinato il valore di mercato del Lotto 11, che ha poi costituito oggetto delle seguenti decurtazioni:

- € 100,00 per adeguamento impiantistico;
- € 549,00 per stato occupazionale immobile;
- € 732,00 per stato d'uso e manutenzione;
- € 610,00 per difformità urbanistica;
- € 24,00 per spese condominiali insolute.

L'esperto, infine, ha applicato una decurtazione del 15%, ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., di guisa che il valore finale è stato determinato in € 6.195,76, che, ribassato di ulteriore 1/4 e quindi pari ad € 3.485,11, costituisce il prezzo base del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 2.613,83.

**Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Francesco Buonauro.**

Per una più completa descrizione del LOTTO 11 e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della menzionata Relazione di stima redatta dall'Ing. Francesco Buonauro, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Detta Relazione di stima - con relativi allegati - è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Lorella Triglion, R.G.E. n.521/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet sotto indicati, nonché all'indirizzo Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

\*\*\*\*\*

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

### 1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **Gruppo Edicom S.p.A.**, già Edicom Finance S.r.l.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: **www.garavirtuale.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Pasquale Borrelli**.

### 2.- Offerta.

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il



- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

#### 5.- Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure direttamente trasmessa 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4, DPR n.68/2005; 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. Si precisa 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, DM n.32/2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: [pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it)
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### 6.- Cauzione.

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in **un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.A., già Edicom Finance S.r.l., aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente codice

**IBAN: IT 02 A 03268 12000 052914015770**

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.521/2016 R.G.E., Lotto n....., versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che **L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBA 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà 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 sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

#### 7.- Esame delle offerte.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

In merito, si precisa che:

- 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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta

minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad € 864.222,92 per il **Lotto Due**, € 30.299,74 per il **Lotto Tre**, € 3.732,89 per il **Lotto Quattro**, € 4.277,44 per il **Lotto Cinque**, € 1.747,34 per il **Lotto Sei**, € 2.445,49 per il **Lotto Sette**, € 1.878,60 per il **Lotto Otto**, € 261.284,42 per il **Lotto Nove**, € 761,74 per il **Lotto Dieci** ed € 2.613,83 per il **Lotto Undici**;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità come innanzi precisate.

#### **8.- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.**

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA ammissibile**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. In tal caso, il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il professionista delegato:

- individuerà la **migliore offerta**, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) 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 modalità telematica asincrona sull'**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 l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
  - ✓ ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore al rilancio minimo** sopra indicato;
  - ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

✓ **LA GARA AVRÀ A SEGUENTE DURATA:**

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà terminato 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, e, quindi, alle ore 11:00 del giorno **24 luglio 2025**;
- **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** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), e, quindi, il giorno **25 luglio 2025**.

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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 al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

### 9.- Saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, qualora nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo a mezzo **bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale di Napoli Nord RGE n.521/2016"**, indicando nella causale anche il numero del lotto. L'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al

delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

**In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita nel termine perentorio stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente *ex art. 587 c.p.c.*, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.**

#### **10.- Fondo spese.-**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, come indicato in ordinanza di delega. Tuttavia, come da ordinanza di delega, il sottoscritto professionista delegato di riserva di precisare l'importo da versare, all'esito delle verifiche successive all'aggiudicazione, in relazione alla natura del lotto aggiudicato e/o all'entità del prezzo di aggiudicazione nonché all'eventuale presentazione di istanze per agevolazioni fiscali.

Il fondo spese dovrà essere versato a mezzo di **bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale di Napoli Nord RGE n.521/2016"**, indicando nella causale anche il numero del lotto. L'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie di questo secondo, ulteriore, conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

#### **11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.**

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e s. m. e i..

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

### **12.- Liberazione dell'immobile.-**

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto.

Precisamente, come da ordinanza di delega, 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.

### **13.- Condizioni generali dell'assegnazione.**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per 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 anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

### **14.- Richiesta di visita dell'immobile.**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **15.- Pubblicità legale.**

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., attenendosi alle istruzioni di cui all'ordinanza di delega alla vendita:

- a) per intero - unitamente alla ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.*, alla relazione di stima redatta dall'Ing. Francesco Buonauro, alle planimetrie e ad un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni - sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, nell'area pubblica

denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>, almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

- b) 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.ite](http://www.asteanunci.ite) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) 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.

Come disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega alla vendita, per le forme di pubblicità indicate dinanzi sub b) e sub c), il professionista delegato procederà a compilare ed inviare un'unica richiesta di svolgimento di servizi alla società Aste Giudiziarie InLinea S.p.A..

Del presente avviso sarà data comunicazione dal professionista delegato come da ordinanza di delega alla vendita.

#### **16.- Rinvio.**

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

#### **17.- Informazioni.**

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B.

Per ogni informazione, con particolare riguardo alla situazione urbanistico/edilizia ed allo stato di occupazione degli immobili, e per la visita agli stessi (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B (Tel. 081-5521624; email [avborrelli@yahoo.it](mailto:avborrelli@yahoo.it)).

Napoli - Aversa, 8 maggio 2025

Il professionista delegato  
Avv. Pasquale Borrelli