

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 523/2016, Tribunale di Napoli Nord, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo.

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

### A V V I S A

che il giorno **10 marzo 2026 alle ore 15.00**, alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'ASINCRONA degli immobili pignorati, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritti.

Precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **9 marzo 2026**;
- (b) 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;
- (c) 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

### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

#### VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA

Si rinvia alle perizie di stima ed alle successive integrazioni alle perizie dell'arch. Vittorio Merito che formano parte integrante del presente avviso.

Si precisa altresì che la vendita ha ad oggetto più lotti e, pertanto, potrebbe essere applicato il disposto di cui all'art. 504 c.p.c. con cessazione della vendita *“quando il prezzo già ottenuto raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, primo comma”*.

#### LOTTO TRE

**prezzo base € 111.375,00 (centoundicimilatrecentosettantacinque/00) offerta minima efficace € 83.531,25 (ottantatremilacinquecentotrentuno/25)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 3.000,00 (tremila/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di locale deposito ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via Madonna del Pantano snc (catastalmente via Santa Maria del Pantano snc) piano S1; composto da un locale deposito con n. 4 ambienti, antibagno e bagno, confinante a nord con viale di accesso censito (area urbana) al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 72, p.lla 1516, sub. 11, a ovest con terrapieno censito al Catasto Fabbricati F. 72, p.lla 1516 e a est con terrapieno su via Madonna del Pantano censito al Catasto Fabbricati, F. 72, p.lla 1516 salvo altri; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 72, p.lla 1516, sub. 10, cat. C/2, cl. 3, consistenza 296 mq., sup. cat. 312 mq., rendita € 810,22.

Come precisato dall'arch. Merito: *“il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia Concessione edilizia n.237, rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 12.12.1990, e successiva variante n. 114 del 23.10.1991. Il cespite è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di (all.5): 1)Fusione, diversa distribuzione interna e diverse aperture di prospetto. Le predette*

difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. Calcolo dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 20.000,00 x 0,11%) x 2 = € 4.400,00 - Oneri Tecnici € 1.000,00 I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene. Il bene staggito non è gravato da censo, livello o uso civico. (all.3-4) Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso. Cfr.: (comma 3 dell'art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e ss.mm.ii.).

**\*L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

**- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

**- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati”.**

\*\*\*\*\*

**Quanto all'occupazione:** l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

**Quanto alla provenienza,** l'arch. Merito ha precisato che: “Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 11.03.1994 ai nn. 7715/6159, di proprietà dei seguenti soggetti: - Omissis, per la quota di ½ della piena proprietà; - Omissis, per la quota di ½ della piena proprietà”. Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l'esperto stimatore ha verificato quanto segue: “La vendita viene effettuata a corpo con tutti gli accessori, accessioni, diritti, azioni, ragioni, servitù, dipendenze e pertinenze e comprende tutti i relativi e proporzionali diritti sulle cose e parti comuni dell'intero condominio di cui l'immobile venduto fa parte, ed in particolare comprende la comproprietà del viale di accesso che parte la comproprietà del viale di accesso che parte dalla via S. Maria del Pantano ed è individuato in catasto con il mappale 1515 sub 2 del foglio 72/D, beni comuni non censibili”.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO QUATTRO**

**prezzo base € 102.515,63 (centoduemilacinquecentoquindici/63) offerta minima efficace € 76.886,72 (settantaseimilaottocentottantasei/72)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 3.000,00 (tremila/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via San Francesco a Patria snc; composto da un frutteto, confinante a sud con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 50, p.lla 533, a est con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 50, p.lla 218 e a ovest con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 50, p.lla 379 salvo altri; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 50, p.lla 31, cat. frutteto, cl. 1, sup. 78 are 06 ca, rendita dom. € 241,89 agr. € 122,88.

Come precisato dall'arch. Merito: “il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'esperto ha acquisito, in data 26.11.2020 a mezzo pec, il certificato di destinazione urbanistica n. 243/2020 riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) ..... omissis.....” la p.lla 31 del fg. 50 al CT del Comune di Giugliano in Campania, secondo il P.R.G. vigente, ricade in zona E1 “zona agricola normale” e che dagli Atti del Settore Urbanistico la suddetta p.lla non risulta sottoposta a vincoli.”..... Il bene de quo è gravato da vincolo inaedificandi, trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 11.02.1998 ai nn. 4804/3590, a favore del Comune di Giugliano in Campania, p.iva 80049220637 e contro Omissis. (all. 12).”

\*\*\*\*\*

**Quanto all’occupazione:** il bene è nella disponibilità dell’esecutato.

**Quanto alla provenienza,** l’arch. Merito ha precisato che: “*Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 15.06.1985 ai nn. 15523/12805, di proprietà di: - Omissis, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà*”. Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l’esperto stimatore ha verificato quanto segue: “*Articolo 10 – Per patto espresso gli acquirenti ...omissis.... Si obbligano di lasciare a cavallo della dividende delle particelle 212 (attuale 533) e 213 (attuale 301, 302, 303, 304 e 305) una striscia di terreno della larghezza costante di metri sei da destinarsi a stradone interpodereale*”.

\*\*\*\*\*

## LOTTO CINQUE

**prezzo base € 12.543,75 (dodicimilacinquecentoquarantatre/75) offerta minima efficace € 9.407,81 (novemilaquattrocentosette/81)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (mille/00)**

**BENE 1:** piena ed esclusiva proprietà di terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via Carrafiello snc; confinante a sud con bene censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 67, p.lla 236, a est con bene censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 67, p.lla 188 e a ovest con bene censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 67, p.lla 199 salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 67, p.lla 187, cat. frutteto, classe 2, sup. 01 are 56 ca, rendita dom. € 5,80 agr. € 2,26 (L’esperto ha evidenziato che, il bene de quo, risulta altresì censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 67, p.lla 234, categoria frutteto, classe 2, sup. 01 are 56 ca, rendita dom. € 5,76 agr. € 2,26).

Come precisato dall’arch. Merito: “*il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l’esperto ha acquisito, in data 26.11.2020 a mezzo pec, il certificato di destinazione urbanistica n. 243/2020 riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) ..... omissis.....*” la p.lla 188 e 234 (187) del fg. 67 al CT del Comune di Giugliano in Campania, secondo il P.R.G. vigente, ricade in zona E1 “zona agricola normale” e che dagli Atti del Settore Urbanistico la suddetta p.lla non risulta sottoposta a vincoli.”

**BENE 2:** piena ed esclusiva proprietà di terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via Carrafiello snc; confinante a sud con bene censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 67, p.lla 189, a nord con bene censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 67, p.lla 51 e a ovest con bene censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 67, p.lla 234 (p.lla 187) salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 67, p.lla 188, cat. frutteto, classe 2, sup. 07 are 99 ca, rendita dom. € 21,05 agr. € 11,14.

Come precisato dall’arch. Merito: “*il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l’esperto ha acquisito, in data 26.11.2020 a mezzo pec, il certificato di destinazione urbanistica n. 243/2020 riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) ..... omissis.....*” la p.lla 188 e 234 (187) del fg. 67 al CT del Comune di Giugliano in Campania, secondo il P.R.G. vigente, ricade in zona E1 “zona agricola normale” e che dagli Atti del Settore Urbanistico la suddetta p.lla non risulta sottoposta a vincoli.”

\*\*\*\*\*

**Quanto all’occupazione:** i beni sono nella disponibilità dell’esecutato.

**Quanto alla provenienza**, l'arch. Merito ha precisato che: *"I beni de quibus risultano, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 23.01.1996 ai nn. 2807/2260 di proprietà di: - Omissis, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà".* Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l'esperto stimatore ha verificato quanto segue: *"La vendita è avvenuta nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, diritti e servitù ed in particolare con la servitù di passaggio sugli stradoni agresti che si dipartono da via Carrafiello che insistono sul fondo in oggetto, nonché sugli altri fondi di proprietà dei venditori e dei sigg. omissis ed altri, il tutto come posseduto. Il fondo in oggetto è gravato nel lato ovest e per una striscia costante di ml TRE di servitù di passaggio in favore dei fondi limitrofi di propr. dei venditori e loro aventi causa. La parte venditrice si è riservata il diritto di cedere la servitù di passaggio anche in favore di terzi senza che la parte acquirente possa avere alcunché a pretendere né potrà cedere a terzi il suo diritto di passaggio".*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO SEI**

**prezzo base € 22.218,75 (ventiduemiladuecentodiciotto/75) offerta minima efficace € 16.664,06 (sedecimilaseicentosessantaquattro/06)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (mille/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di lastrico solare di mq. 305 ubicato in Qualiano (NA) alla via Filippo Turati n. 6 (catastalmente via Filippo Turati snc), piano 3, int. 6 scala A -Parco Cerqua; composto da un lastrico solare, confinante a nord e a sud, in proiezione, con corte censita al Catasto Terreni del Comune di Qualiano al F. 6, p.lla 2010 e a est con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al F. 6, p.lla 2013 sub. 15 salvo altri; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano (NA) al F. 6, p.lla 2013, sub. 7, cat. lastrico solare.

Come precisato dall'arch. Merito: *"il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.200 rilasciata dal Comune di Qualiano in data 03.07.1991. Il cespite è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo. (all.5): Il bene staggito non è gravato da censo, livello o uso civico. (all.3-4) Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso. Cfr.: (comma 3 dell'art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e ss.mm.ii.).* \* **L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. - per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati"**.

\*\*\*\*\*

**Quanto all'occupazione**, il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

**Quanto alla provenienza**, l'arch. Merito ha precisato che: *"Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.05.1997 ai nn. 16214/12802, di proprietà di: - Omissis, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà".* Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l'esperto stimatore ha verificato quanto segue: *"La vendita viene effettuata a corpo con tutti gli accessori, accessioni, diritti, azioni, ragioni, servitù, dipendenze e pertinenze e comprende tutti i relativi e proporzionali diritti sulle cose e parti comuni dell'intero fabbricato di cui l'immobile venduto fa parte, nonché dell'intero*

complesso in cui è ubicato il fabbricato..... omissis..... In particolare la vendita comprende i proporzionali diritti di comproprietà sul suolo su cui poggia il fabbricato, sull'androne, sulla scala, l'impianto dei citofoni, l'antenna TV centralizzata, fondazioni e muri perimetrali, strade di disimpegno del parco e quant'altro di uso comune, precisandosi in particolare che il complesso è gravato, tra l'altro, della servitù a favore della società Omissis srl per l'attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas, giusto contratto registrato a Napoli – atti privati il 18.09.1995 al n. 17841/3A”.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO SETTE**

**prezzo base € 38.475,00 (trentottomilaquattrocentosettantacinque/00) offerta minima efficace € 28.856,25 (ventottomilaottocentocinquantasei/25)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 2.000,00 (duemila/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di box ubicato in Qualiano (NA) alla via Filippo Turati n. 6 (catastalmente via Filippo Turati snc), piano S1, int. 6; composto da un unico locale box, confina a nord con box censito al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al F. 6, p.lla 2013, sub. 24, a est con cassa scale e a sud con terrapieno del cortile identificato al Catasto Terreni del Comune di Qualiano al F. 6, p.lla 2010 salvo altri; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al F. 6, p.lla 2013, sub. 23, cat. C/6, cl. 3, consistenza 94 mq., sup. cat. 104 mq., rendita € 237,88.

Come precisato dall'arch. Merito: *“il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.200 rilasciata dal Comune di Qualiano in data 03.07.1991. Il cespite è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di: - frazionamento e fusione. (all.5) Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. Calcolo dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.000,00 I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene. Il bene staggito non è gravato da censo, livello o uso civico. (all.3-4) Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso. Cfr.: (comma 3 dell'art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e ss.mm.ii.). **\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. - per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati”.***

\*\*\*\*\*

**Quanto all'occupazione:** l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

**Quanto alla provenienza,** l'arch. Merito ha precisato che: *“Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.05.1997 ai nn. 16214/12802, di proprietà di: - Omissis, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà”.* Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l'esperto stimatore ha verificato quanto segue: *“La vendita viene effettuata a corpo con tutti gli accessori, accessioni, diritti, azioni, ragioni, servitù, dipendenze e pertinenze e comprende tutti i relativi e proporzionali diritti sulle cose e parti comuni dell'intero fabbricato di cui l'immobile venduto fa parte, nonché dell'intero complesso in cui è ubicato il fabbricato..... omissis..... In particolare la vendita comprende i proporzionali diritti*

di comproprietà sul suolo su cui poggia il fabbricato, sull'androne, sulla scala, l'impianto dei citofoni, l'antenna TV centralizzata, fondazioni e muri perimetrali, strade di disimpegno del parco e quant'altro di uso comune, precisandosi in particolare che il complesso è gravato, tra l'altro, della servitù a favore della società Omissis srl per l'attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas, giusto contratto registrato a Napoli – atti privati il 18.09.1995 al n. 17841/3°”.

\*\*\*\*\*

## LOTTO OTTO

**prezzo base € 14.793,75 (quattordicimilasettecentonovantatre/75) offerta minima efficace € 11.095,31 (undicimilanovantacinque/31)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (mille/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di box ubicato in Qualiano (NA) alla via Filippo Turati n. 6 (catastalmente via Filippo Turati snc), piano S1, int. 9; composto da un unico locale box, confina a ovest con cassa scale, a sud con terrapieno del cortile identificato al Catasto Terreni del Comune di Qualiano al F.6, p.lla 2010 e a est con box censito al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al F. 6, p.lla 2013, sub. 25 salvo altri; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano al F. 6, p.lla 2013, sub. 26, cat. C/6, cl. 3, consistenza 35 mq, sup. cat. 25 mq, rendita € 88,57.

Come precisato dall'arch. Merito: *“il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.200 rilasciata dal Comune di Qualiano in data 03.07.1991. Il cespite è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di: - frazionamento e fusione. (all.5) Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. Calcolo dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.000,00 I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene. Il bene staggito non è gravato da censo, livello o uso civico. (all.3-4) Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso. Cfr.: (comma 3 dell'art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e ss.mm.ii.). \* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. - per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati”.*

\*\*\*\*\*

**Quanto all'occupazione:** il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

**Quanto alla provenienza,** l'arch. Merito ha precisato che: *“Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 27.11.1997 ai nn. 36065/27761, di proprietà di: - Omissis, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà”.* Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l'esperto stimatore ha verificato quanto segue: *“La vendita viene effettuata a corpo con tutti gli accessori, accessioni, diritti, azioni, ragioni, servitù, dipendenze e pertinenze e comprende tutti i relativi e proporzionali diritti sulle cose e parti comuni degli interi fabbricati di cui l'immobile venduto fa parte, nonché dell'intero complesso in cui è ubicato il fabbricato. Giusta i regolamenti di condominio, con le annesse tabelle*

*millesimali..... omissis..... In particolare la vendita comprende i proporzionali diritti di comproprietà sul suolo su cui poggia il fabbricato, sull'androne, sulla scala, l'impianto dei citofoni, l'antenna TV centralizzata, fondazioni e muri perimetrali, strade di disimpegno del parco e quant'altro di uso comune, precisandosi in particolare che il complesso è gravato, tra l'altro, della servitù a favore della società Omissis per l'attraversamento delle tubazioni per la fornitura di gas, giusto contratto registrato a Napoli – atti privati il 18.09.1995 al n. 17841/3A”.*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO NOVE**

**prezzo base 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/50) offerta minima efficace € 36.562,50 (trentaseimilacinquecentosessantadue/50)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 2.000,00 (duemila/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento/mansarda ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via San Nullo n. 179, piano 3, int. 8, scala A - Parco Country Park; composto da salone/cucina, n.1 camera, w.c. e balcone, confinante a nord con cassa scale, a ovest in proiezione con area comune censita al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295 e a est con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 285 salvo altri; il bene è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 303 (già sub 284), cat. A/2, cl. 3, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 66 mq, rendita € 180,76.

Come precisato dall'arch. Merito: *“il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5) Per l'edificio di cui è parte il cespite staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5) La predetta istanza ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria delle parti comuni e di alcuni cespiti dell'edificio. (all.5) La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le oblazioni. Il cespite de quo è conforme, ai grafici allegati alla predetta istanza, ad eccezione di (all.5): 1) Cambio di destinazione da sottotetto non abitabile ad appartamento; 2) Diversa distribuzione interna e di prospetto; 3) Ampliamento di volumetria e di superficie, anche a seguito dell'aumento di volumetria al piano sottostante ed oggetto dell'istanza di condono, e successivo cambio di destinazione da lastrico solare a balcone. Le predette difformità non sono state sanate e, allo stato, non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. L'esperto evidenzia che, le suddette difformità, sono comunque condizionate dall'istanza di condono dell'edificio non ancora definita. Cfr. (legge Regione Campania n. 15 del 28.11.2000) .... Omissis “.... ARTICOLO 3- Condizioni per il recupero dei sottotetti: 1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni: a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza; b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994, n. 724;” omissis..... Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto. Le suddette difformità dovranno essere ripristinate. L'esperto, per quanto sopra riportato, effettuerà i dovuti abbattimenti sul valore di stima del bene forfettariamente stabiliti nella misura del al 10%. \* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:- è fatto salvo, in ogni caso, il finale*

potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. - per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati”

\*\*\*\*\*

**Quanto all’occupazione:** l’immobile è occupato da terzi senza titolo.

**Quanto alla provenienza,** l’esperto stimatore ha verificato che: “Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 27.05.1996 ai nn. **15671/11584**, di proprietà dei seguenti soggetti: • Omissis, per 1000/1000 del diritto della nuda proprietà; • Omissis, per il diritto di usufrutto.” Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l’esperto stimatore ha verificato quanto segue: “Precisazioni immobiliari – La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprende ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti. La vendita comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell’intero complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili venduti, così come determinate nel regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali trovasi depositato nei miei atti...omissis... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.02.1994 ai nn. 4405/3511”.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO DIECI**

**prezzo base € 43.087,50 (quarantatremilaottantasette/50) offerta minima efficace € 32.315,63 (trentadueemilatrecentoquindici/63)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 2.000,00 (duemila/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di deposito/mansarda ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via San Nullo n. 179, piano 3, int. 9, scala A - Parco Country Park; composto n.3 ambienti, cucina, disimpegno, w.c. e balcone, confina a nord con cassa scale, a est in proiezione con area comune censita al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295 e a ovest con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 303 salvo altri; ed è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 285, cat. C/2, cl. 1, consistenza 101 mq, sup. cat. 114 mq, rendita € 198,22.

Come precisato dall’arch. Merito: “il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5) Per l’edificio di cui è parte il cespite staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5) La predetta istanza ha ad oggetto, tra l’altro, l’aumento di volumetria delle parti comuni e di alcuni cespiti dell’edificio. (all.5) La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le oblazioni. Il cespite de quo è conforme, ai grafici allegati alla predetta istanza, ad eccezione di (all.5): 1) Cambio di destinazione da sottotetto non abitabile ad appartamento; 2) Diversa distribuzione interna e di prospetto; 3) Ampliamento di volumetria e di superficie. Le predette difformità non sono state sanate e, allo stato, non sono sanabili ai sensi dell’ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. L’esperto evidenzia che, le suddette difformità, sono comunque condizionate dall’istanza di condono dell’edificio



non ancora definita. Cfr. (legge Regione Campania n. 15 del 28.11.2000) .... Omissis “.... ARTICOLO 3- Condizioni per il recupero dei sottotetti: 1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni: a) l’edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza; b) l’edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994, n. 724;” omissis..... Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell’art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall’art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l’altro, le ragioni del credito sono successive all’entrata in vigore del predetto disposto. Le suddette difformità dovranno essere ripristinate. L’esperto, per quanto sopra riportato, effettuerà i dovuti abbattimenti sul valore di stima del bene forfettariamente stabiliti nella misura del al 10%. \* **L’Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. - per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati”.**

\*\*\*\*\*

**Quanto all’occupazione**, l’immobile è occupato da terzi senza titolo.

**Quanto alla provenienza**, l’arch. Merito ha precisato che: “Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 27.05.1996 ai nn. 15671/11584, di proprietà dei seguenti soggetti: • Omissis, per 1000/1000 del diritto della nuda proprietà; • Omissis, per il diritto di usufrutto”. Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l’esperto stimatore ha verificato quanto segue: “*Precisazioni immobiliari – La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprende ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti. La vendita comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell’intero complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili venduti, così come determinate nel regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali trovasi depositato nei miei atti...omissis... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.02.1994 ai nn. 4405/3511”.*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO DODICI**

**prezzo base € 18.900,00 (diciottomilanovento/00) offerta minima efficace € 14.175,00 (quattordicimilacentosettantacinque/00)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (mille/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di box auto ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via San Nullo n. 179, piano S1, edificio B-E - Parco Country Park; composto da un unico ambiente, confinante a nord con cassa scale, a est bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 423 e a ovest con area di manovra censita al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295 salvo altri; ed è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 425, cat. C/6, cl. 1, consistenza 44 mq, sup. cat. 53 mq, rendita € 102,26.

Come precisato dall'arch. Merito nell'integrazione alla perizia di stima del 23 ottobre 2025: *"il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5) Per l'edificio di cui è parte il cespite staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5) La predetta istanza ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano S1, delle parti comuni, di alcuni cespiti dell'edificio e il frazionamento del piano S1. (all.5) La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le oblazioni. Il cespite de quo è conforme, ai grafici allegati alla predetta istanza, ad eccezione di (all.5): - - Realizzazione montacarichi; errato posizionamento parete a est di divisione con cespite adiacente. Le predette difformità non sono state sanate e, allo stato, non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, per immobili con istanze di condono non definite, non è possibile presentare l'accertamento di conformità. Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto. Le predette difformità dovranno essere ripristinate. Il costo per il ripristino delle suddette difformità è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene. \* **L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. - per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6 -11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati"***

\*\*\*\*\*

**Quanto all'occupazione**, l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

**Quanto alla provenienza**, l'arch. Merito ha precisato che: *"Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1997 ai nn. 24353/31545, di proprietà dei seguenti soggetti: - - Omissis, per 1000/1000 del diritto della nuda proprietà; Omissis, per il diritto di usufrutto".* Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l'esperto stimatore ha verificato quanto segue: *"Precisazioni immobiliari – La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprende ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti. La vendita comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili venduti, così come determinate nel regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali trovasi depositato nei miei atti...omissis... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.02.1994 ai nn. 4405/3511, con esclusione dei subb 431 e 433 della p.lla 295 del foglio 89. Non vengono trasferite con questo atto le particelle identificate con i subb 431 e 433 della p.lla 295, fg. 89".*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO TREDICI**

**prezzo base € 24.468,75 (ventiquattromilaquattrocentosessantotto/75) offerta minima efficace € 18.351,56 (diciottomilatrecentocinquanteuno/56)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (mille/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di box auto ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via San Nullo n. 179, piano S1, edificio B-E - Parco Country Park; composto da un unico ambiente, confinante a nord con cassa scale, a ovest con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 425 e a sud con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 422 salvo altri; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 423, cat. C/6, cl. 1, consistenza 53 mq, sup. cat. 57 mq, rendita € 123,18.

Come precisato dall'arch. Merito nell'integrazione alla perizia di stima del 23 ottobre 2025: *"il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5) Per l'edificio di cui è parte il cespite staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5) La predetta istanza ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano S1, delle parti comuni, di alcuni cespiti dell'edificio e il frazionamento del piano S1. (all.5) La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le oblazioni. Il cespite de quo è conforme, ai grafici allegati alla predetta istanza, ad eccezione di (all.5): - - Fusione con sub 422 (oggetto del pignoramento de quo); errato posizionamento parete a ovest di divisione con cespite adiacente. Le predette difformità non sono state sanate e, allo stato, non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, per immobili con istanze di condono non definite, non è possibile presentare l'accertamento di conformità. Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto. Le predette difformità dovranno essere ripristinate. Il costo per il ripristino delle suddette difformità è forfettariamente calcolato nella misura di € 1.500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.*

**\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. - per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati".**

\*\*\*\*\*

**Quanto all'occupazione,** l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

**Quanto alla provenienza,** l'esperto stimatore ha precisato che: *"Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1997 ai nn. 31544/24352, di proprietà dei seguenti soggetti: • Omissis, per 1000/1000 del diritto della nuda proprietà; • Omissis, per il diritto di usufrutto".* Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l'esperto stimatore ha verificato quanto segue: *"Precisazioni immobiliari – La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprende ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti. La vendita comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili venduti, così come determinate nel regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali trovasi depositato nei miei atti...omissis... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.02.1994 ai nn. 4405/3511, con esclusione dei*

subb 431 e 433 della p.lla 295 del foglio 89. Non vengono trasferite con questo atto le particelle identificate con i subb 431 e 433 della p.lla 295, fg. 89”.

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO QUATTORDICI**

**prezzo base € 9.562,50 (novemilacinquecentosessantadue/50) offerta minima efficace € 7.171,88 (settemilacentosettantuno/88)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (mille/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di box auto ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via San Nullo n. 179, piano S1, edificio B-E - Parco Country Park; composto da un unico ambiente, confinante a ovest con area di manovra, a nord con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 423 e a sud con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 421 salvo altri; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 422, cat. C/6, cl. 1, consistenza 20 mq., sup. cat. 22 mq., rendita € 46,48.

Come precisato dall'arch. Merito nell'integrazione alla perizia di stima del 23 ottobre 2025: *“il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5) Per l'edificio di cui è parte il cespite staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5) La predetta istanza ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano S1, delle parti comuni, di alcuni cespiti dell'edificio e il frazionamento del piano S1. (all.5) La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le oblazioni. Il cespite de quo è conforme, ai grafici allegati alla predetta istanza, ad eccezione di (all.5): - Fusione con sub 423 (oggetto del pignoramento de quo); La suddetta difformità non è stata sanata e, allo stato, non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, per immobili con istanze di condono non definite, non è possibile presentare l'accertamento di conformità. La predetta difformità non è stata sanata e non è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto. L'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi. Il costo per il ripristino della difformità de qua è forfettariamente calcolato nella misura di € 500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene. \* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. - per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati”.*

\*\*\*\*\*

**Quanto all'occupazione**, l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

**Quanto alla provenienza**, l'arch. Merito ha precisato che: *“Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1997 ai nn. 31547/24355, di proprietà dei seguenti soggetti: • Omissis, per ½ del diritto della nuda proprietà; • Omissis, per ½ del diritto della nuda proprietà; • Omissis, per il diritto di usufrutto.”* Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l'esperto stimatore

ha verificato quanto segue: *“Precisazioni immobiliari – La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprende ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti. La vendita comprende anche la zona di terreno adiacente ed antistante il locale deposito, che appare recintata in loco ed identificata catastalmente con i subb 431 e 433 della p.lla 295 del foglio 89. La vendita di detta zona avviene a rischio e pericolo della parte acquirente; pertanto non saranno applicabili relativamente ad esse ai sensi dell’art. 1469 c.c. le norme relative alla risoluzione del contratto. La vendita comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell’intero complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili venduti, così come determinate nel regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali trovasi depositato nei miei atti...omissis... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.02.1994 ai nn. 4405/3511”.*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO QUINDICI**

**prezzo base € 11.165,63 (undicimilacentosessantacinque/63) offerta minima efficace € 8.374,22 (ottomilatrecentosettantaquattro/22)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (mille/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di box auto ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via San Nullo n. 179, piano S1, edificio B-E - Parco Country Park; composto da un unico ambiente, confina a ovest con area di manovra, a nord con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 421 e a sud con bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 419 salvo altri; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 420, cat. C/6, cl. 1, consistenza 23 mq, sup. cat. 25 mq, rendita € 53,45.

Come precisato dall’arch. Merito: *“il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5) Per l’edificio di cui è parte il cespite staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5) La predetta istanza ha ad oggetto, tra l’altro, l’aumento di volumetria del piano S1, delle parti comuni, di alcuni cespiti dell’edificio e il frazionamento del piano S1. (all.5) La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le oblazioni. Il cespite de quo è conforme ai grafici allegati alla predetta istanza di condono. \* L’Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. - per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati”.*

\*\*\*\*\*

**Quanto all’occupazione**, l’immobile è nella disponibilità dell’esecutato;

**Quanto alla provenienza**, l’arch. Merito ha precisato che: *“Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1997 ai nn. 31547/24355, di proprietà dei seguenti soggetti: • Omissis, per ½ del diritto della nuda proprietà; • Omissis, per ½ del diritto della nuda proprietà; • Omissis, per il diritto di usufrutto”.* Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l’esperto stimatore

ha verificato quanto segue: *“Precisazioni immobiliari – La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprende ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti. La vendita comprende anche la zona di terreno adiacente ed antistante il locale deposito, che appare recintata in loco ed identificata catastalmente con i subb 431 e 433 della p.lla 295 del foglio 89. La vendita di detta zona avviene a rischio e pericolo della parte acquirente; pertanto non saranno applicabili relativamente ad esse ai sensi dell’art. 1469 c.c. le norme relative alla risoluzione del contratto. La vendita comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell’intero complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili venduti, così come determinate nel regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali trovasi depositato nei miei atti...omissis... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.02.1994 ai nn. 4405/3511”.*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO SEDICI**

**prezzo base € 89.100,00 (ottantanovemilacent/00) offerta minima efficace € 66.825,00 (sessantaseimilaottocentoventicinque/00)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 2.000,00 (duemila/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di deposito ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via San Nullo n. 179, piano S1, edificio B-E - Parco Country Park; della consistenza catastale di 200 mq., nello stato di fatto trasformato in palestra, e sviluppato nel seguente modo: ingresso, w.c. con antibagno, n. 2 ambienti e n.2 spogliatoi, confinante a nord con terrapieno Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania F. 89, p.lla 295, a ovest con area di manovra censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, subb 431 e 433 e a sud con area di manovra censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295 salvo altri; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al F. 89, p.lla 295, sub. 424, cat. C/2, cl. 2, consistenza 200 mq., sup. cat. 212 mq, rendita € 464,81.

Come precisato dall’arch. Merito: *“il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5) Per l’edificio di cui è parte il cespite staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5) La predetta istanza ha ad oggetto, tra l’altro, l’aumento di volumetria del piano S1, delle parti comuni, di alcuni cespiti dell’edificio e il frazionamento del piano S1. (all.5) La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le oblazioni. Il cespite de quo è conforme ai grafici allegati alla predetta istanza di condono ad eccezione di: Realizzazione di divisioni interne, servizi e una finestra a sud. Le suddette difformità non sono state sanate e, allo stato, non sono sanabili ai sensi dell’ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, per immobili con istanze di condono non definite, non è possibile presentare l’accertamento di conformità. Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell’art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall’art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l’altro, le ragioni del credito sono successive all’entrata in vigore del predetto disposto. L’aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi. Il costo per il ripristino della difformità de qua è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene. \* L’Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. -*

per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati”.

\*\*\*\*\*

**Quanto all’occupazione**, l’immobile è occupato da terzi senza titolo.

**Quanto alla provenienza**, l’arch. Merito ha precisato che: *“Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1997 ai nn. 31547/24355, di proprietà dei seguenti soggetti: • Omissis, per ½ del diritto della nuda proprietà; • Omissis, per ½ del diritto della nuda proprietà; • Omissis, per il diritto di usufrutto”.* Dalla lettura del predetto titolo di provenienza l’esperto stimatore ha verificato quanto segue: *“Precisazioni immobiliari – La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprende ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti. La vendita comprende anche la zona di terreno adiacente ed antistante il locale deposito, che appare recintata in loco ed identificata catastalmente con i subb 431 e 433 della p.lla 295 del foglio 89. La vendita di detta zona avviene a rischio e pericolo della parte acquirente; pertanto non saranno applicabili relativamente ad esse ai sensi dell’art. 1469 c.c. le norme relative alla risoluzione del contratto. La vendita comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell’intero complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili venduti, così come determinate nel regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali trovasi depositato nei miei atti...omissis... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.02.1994 ai nn. 4405/3511”.*

\*\*\*\*\*

**N.B.: rinvia espressamente alle perizie predisposte dall’esperto stimatore ed alle successive integrazioni che formano parte integrante del presente avviso ed evidenzia che l’usufruttuaria è deceduta il 20 marzo 2025.**

\*\*\*\*\*

### **MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Marco D’Arcangelo.

### **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 Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell’importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l’apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l’accesso, l’utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l’ufficio giudiziario, l’anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l’offerta, il referente della procedura, la data e l’ora fissati per l’inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l’inserimento dei dati e dell’eventuale documentazione necessaria.

**L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

N.B. La presentazione dell'offerta implica la dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e delle perizie e di accettare il regolamento di partecipazione.

**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 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.

**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;

oppure:

- (b) 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 del D.P.R. 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 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.



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

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità 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 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcodarcangelo@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.

#### 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 del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: **IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 523/2016 R.G.E., lotto n. @@@@ (indicare numero del lotto), versamento cauzione**" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, 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 decryptate 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 deliberazione 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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) 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.

Specificamente,

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

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'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.

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

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

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:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, pronuncerà nuovo avviso di vendita e trasmetterà gli atti al g.e. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore:

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In tale caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti 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.

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al g.e. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata 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 come sopra indicato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine **alle ore 11.00** del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, **il giorno 12 marzo 2026**;

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della

scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista 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 formulate 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 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.

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui 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.**

All'uopo, si segnala che la vendita potrà essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "***Tribunale di Napoli Nord n. 523/2016 R.G.E.***" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 585 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

## FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "***Tribunale di Napoli Nord n. 523/2016 R.G.E.*** " o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

## PRECISAZIONI

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 nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, 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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Si rinvia alle perizie ed alle successive integrazioni alle perizie dell'arch. Vittorio Merito che formano parte integrante del presente avviso.

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

## RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:
  - per intero sul Portale di Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. sarà effettuata la pubblicità della vendita tramite pubblicazione sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. sarà effettuata la distribuzione di n. 500 missive, attraverso il sistema Postaltarget, inserite nelle cassette postali degli stabili adiacenti il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato

avv. Marco D'Arcangelo