

TRIBUNALE DI NOLA

Sezione Seconda Civile – Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 127/2016 – abbinata alla R.G.E. N. 85/2018

G.E. dott.ssa Roberta Guardasole

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Francesco Cipriani Marinelli, con Studio in Napoli alla Via Maio di Porto n. 9, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di espropriazione immobiliare **R.G.E. N. 127/2016 – abbinata alla R.G.E. N. 85/2018**

c o n t r o

- *Omissis*;

ad istanza di

- *Omissis*;

- *Creditore procedente R.G.E. 127/2016 –*

Omissis;

- *Creditore procedente R.G.E. 85/2018 -*

RENDE NOTO

che, il sottoscritto delegato alla vendita, avvalendosi della facoltà di cui alla ordinanza di delega nonché dell'art 591 c.p.c., ha disposto la vendita, ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., e sue modifiche della **piena ed esclusiva intera proprietà degli immobili pignorati, in 5 lotti**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come pervenuti al debitore esecutato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si

riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.asteannunci.it

Si precisa che in sede di accesso del 01.02.2019, l'esperto stimatore ha rilevato che:

*“... A seguito del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario presso i beni, con specifico riferimento ai lotti 1 e 2 della perizia di stima originaria, la scrivente ha constatato che gli stessi sono stati oggetto di modifiche apportate dal precedente conduttore. Le modifiche sostanziali consistono, rispetto a quanto rilevato in sede di originario accesso, nella mera rimozione delle scaffalature all'epoca presenti, e di proprietà del medesimo conduttore, nonché nella rimozione di elementi impiantistici con specifico riferimento all'impianto di condizionamento, pure installato dal locatario. Detta ultima modifica ha comportato il taglio parziale e la asportazione di campi puntuali di controsoffitto, al fine di raggiungere e rimuovere gli elementi di cui sopra. E' stato altresì rimosso un pannello della partizione verticale in cartongesso che costituisce la separazione tra i lotti 1 e 2 al livello seminterrato. Detta porzione è facilmente reintegrabile, come lo sono pure i campi di controsoffitto di pari tecnologia che risultano, allo stato, rimossi. **In sintesi, la scrivente può concludere che le modifiche apprezzate presso i luoghi di causa, apportate dal precedente conduttore, non hanno comportato significativo pregiudizio alle condizioni dei beni staggiti. Tanto premesso, non si ritiene necessario effettuare correzioni al valore stimato per detti beni...**”.*

LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Piena ed intera proprietà di ampia unità immobiliare con destinazione commerciale sita al piano terra di un complesso edilizio in Marigliano (Na) al corso Umberto I nn. 144 - 146, con accesso carrabile altresì dalla limitrofa via Spione, identificata catastalmente al foglio 19, p.lla 1467, sub 50 (ex sub 3, 6, 7, 8, 9 della medesima particella), con sottostante deposito, ad essa collegato sia da scala interna che da vano ascensore, avente altresì accesso esterno indipendente dal piano seminterrato del medesimo complesso edilizio, identificato catastalmente al foglio 19, p.lla 1467, sub 45.

CONFINI:

SUB 50: Unità p.lla 334 - Unità p.lla 335 - Unità p.lla 1467, sub 44 - Unità p.lla 1467, sub 51 – Unità p.lla 1467, sub 52 – Unità p.lla 1467, sub 1 - Unità p.lla 1467, sub 2

SUB 45: Unità p.lla 1467, sub 46 - Unità p.lla 1467, sub 2 – Unità p.lla 1467, sub 5 – Unità p.lla 1467, sub 39 - Unità p.lla 1467, sub 1 - Unità p.lla 1467, sub 4

DATI CATASTALI:

SUB 50: C.F. Foglio 19, p.lla 1467, sub 50, cat C1, cl 5, cons. 469 mq, sup. 520 mq, rendita 7.460,32 euro, Corso Umberto I n. 146 piano T;

SUB 45: C.F. Foglio 19, p.lla 1467, sub 45, cat C1, cl 5, cons. 385 mq, sup. 420 mq, rendita 6.124,14 euro, Corso Umberto I n. 144-146 piano S1.

Libero, privo di titolo opponibile alla procedura esecutiva (verbale del custode del 01.02.19 – provvedimento del GE di presa visione del 19.02.2019) e allo stato nella sola mera detenzione dei precedenti possessori.

Vi è amministrazione condominiale.

Come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara: “ ... DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE) I beni del presente lotto afferiscono ad un complesso edilizio sito in Marigliano (Na) al Corso Umberto I nn. 144-146. Si tratta di un fabbricato caratterizzato da una “piastra” al piano terra che ospita unità commerciali, tra cui quella oggetto della presente ed annessa al Lotto n. 1; da un piano seminterrato, con accesso principale da rampa carrabile esterna, che ospita tanto dei depositi, tra cui quello annesso al suddetto Lotto 1 in quanto fisicamente collegato al soprastante spazio commerciale, e quello identificato con il Lotto 2,

nonché dei box auto e delle cantinola (tra cui quelle di cui ai Lotti 3, 4, 5); da quattro piani superiori, oltre quello terra, che ospitano unità abitative. Al complesso risultano annessi spazi esterni pertinenziali tanto al livello terra quanto al piano seminterrato. L'accesso principale al complesso avviene da corso Umberto I. Cancelli metallici, realizzati in una recinzione di pari tecnologia, immettono nello spazio pertinenziale esterno da cui, a sua volta, avvengono gli accessi alle unità commerciali del piano terra, posti tutti sul fronte sud, tra cui quello oggetto del Lotto 1 (sub 50 in figura). L'accesso carrabile alla proprietà avviene dalla limitrofa via Spione, attraverso un varco che pure immette nello spazio esterno pertinenziale. Da detto spazio esterno (sub 1 in figura), che ospita altresì una ampia superficie di parcheggio, sul fronte ovest del complesso, parte una rampa carrabile (sub 4 in figura) che conduce al sottostante livello seminterrato. Sul piazzale di detto livello si aprono gli accessi ai depositi afferenti i Lotti 1 e 2 della presente (rispettivamente sub 45 e 46 della figura) nonché l'accesso all'area garage/cantine. Quest'ultimo accesso, protetto da saracinesca metallica motorizzata, immette in una corsia carrabile (sub 5 in figura) che disimpegna i box auto di pertinenza delle soprastanti unità abitative e conduce al corridoio pedonale di accesso alle varie cantine ivi allocate, tra cui quelle dei Lotti 3, 4 e 5 (rispettivamente sub 35, 36, 38 della figura). Sempre sul fronte ovest del fabbricato, al livello terra, si apre, infine, l'accesso (sub 2 in figura), a mezzo di portoncino metallico invetriato, al nucleo che ospita le unità abitative distribuite su quattro piani superiori. Il fabbricato di afferenza dei beni oggetto di interesse, come sopra identificato e descritto, è caratterizzato da struttura in c.a., tanto per le fondazioni quanto per l'elevazione, nonché da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è a falde protetta da sistema di tenuta all'acqua. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e gres o marmo per i pavimenti. Gli infissi esterni, invetriati, sono in alluminio. Gli impianti comuni sono rappresentati dall'impianto elettrico e di illuminazione delle aree pertinenziali comuni (cortile e scala interna), da quello idrico per la manutenzione delle aree esterne, da quello citofonico. Il livello qualitativo delle dotazioni condominiali (finiture ed impianti) è buono. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione. Le unità oggetto del presente lotto (Lotto 1), come già ribadito, si trovano al piano terra e al piano seminterrato del suddetto fabbricato. Dal livello terra, attraverso uno spazio esterno comune, si accede all'ampio locale commerciale che un tempo era una galleria con quattro diverse unità, disimpegnate da un corridoio centrale, e che oggi, invece, si presenta come un'unica realtà commerciale, in cui le varie aree di vendita sono separate da pareti in vetro con struttura di supporto di tipo metallico. Al piano, sul fronte posteriore (fronte nord), risulta annesso un terrazzo a livello. Nell'area di ingresso del centro commerciale, sul lato destro, è collocato un ascensore/montacarichi; sul lato sinistro, si trova una scala a tre rampanti. Entrambi i sistemi collegano il suddetto piano terra del complesso al sottostante piano seminterrato. Nello spazio limitrofo alla scala si rileva una doppia altezza per la presenza di una lacuna nel solaio del piano terra realizzata per definire un affaccio da detto piano terra, protetto da balastra in metallo, sul sottostante livello seminterrato. In quest'ultimo è allocato un ulteriore ampio locale che presenta, allo stato attuale, analoghe caratteristiche del precedente ossia spazi separati da pareti in vetro ed allestiti con ampie scaffalature. Il locale, oltre ad avere accesso interno dalla soprastante area commerciale del piano terra, presenta altresì accesso indipendente dall'esterno, in corrispondenza del piazzale del piano seminterrato cui si accede dalla rampa carrabile, che a sua volta parte dall'area estera di pertinenza del complesso. Allo stato attuale il complesso commerciale, costituito dai due locali ai piani terra e seminterrato, risulta in stato di abbandono ossia non utilizzato ai fini commerciali ma solo come deposito. ... **E' importante già da ora precisare che, sebbene anche il piano inferiore sia allestito come area di vendita, non è, per tale livello, assentita e possibile detta funzione commerciale bensì solo quella di deposito.** ... Le unità nel complesso appaiono in buono stato, tanto per quanto attiene alle finiture tanto per le dotazioni impiantistiche presenti, anche in virtù di recenti lavori di manutenzione straordinaria che hanno modificato/migliorato i luoghi. In particolare si rileva: rivestimenti murari in pittura lavabile e resina nonché gres ceramico per spogliatoi e servizi;

pavimenti in gres ceramico; controsoffitti e contropareti in cartongesso; infissi interni ed esterni invetriati in alluminio nonché in metallo o in metallo e rivestimento in pvc per i servizi interni e i locali di servizio. L'unità è dotata di impianto elettrico, a norma, di impianto di condizionamento ed estrazione di aria, di impianto di produzione di acqua calda sanitaria e, per i servizi, di impianti idrici di adduzione e scarico in buono stato di conservazione e servizio. **NORMATIVA URBANISTICA** Il fabbricato cui afferiscono le unità in oggetto ricade in **zona territoriale omogenea B – Urbana da ristrutturare** del PRG vigente per il territorio del comune di Marigliano (Na). **REGOLARITÀ EDILIZIA** Il complesso di afferenza dei beni di cui al presente lotto, come già identificato e descritto nel corpo della presente, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 307 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marigliano in data 22/11/1996 al sig. omissis nella qualità di proprietario del suolo in Marigliano all'epoca censito presso il C.T. al foglio 19, p.lla 342. La concessione riguarda l'edificazione di un fabbricato per civili abitazioni con annesse attività commerciali. Nei grafici allegati alla stessa si riporta un piano seminterrato, con accesso da rampa carrabile, caratterizzato da depositi, box auto e cantinole, un piano terra con locali per attività commerciali, nonché l'androne di accesso ai piani in elevazione, e ulteriori livelli superiori ospitanti unità abitative. A meno dell'assetto dei locali commerciali rimasti di proprietà della società omissis, mutati successivamente, quanto riportato in detti grafici è pressoché conforme all'attuale stato dei luoghi. Relativamente proprio ad alcuni locali commerciali del piano terra, all'epoca individuati con i subb 6, 7, 8, 9 e parte del sub 3 bene comune non censibile, nel dicembre 2015, acquisita al protocollo generale con n. 22890 e al protocollo del settore urbanistica con n. 3111, viene presentata una SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni nonché la fusione dei citati locali del piano terra e la diversa sistemazione di una parte delle aree esterne pertinenziali al fabbricato. Trattasi della SCIA n. 252/2015. Nei grafici allegati alla stessa la modifica del piano terra risulta in vero conforme all'attuale stato dei luoghi in quanto i locali di cui ai subb 6, 7, 8, 9 vengono fusi a costituire un unico ampio spazio commerciale inglobando altresì il corridoio di disimpegno, corrispondente a quota parte del sub 3 (bene comune non censibile). Il comune richiede una integrazione che viene resa e protocollata in data 19/01/2016 al protocollo generale con n. 1157 e al protocollo del settore urbanistica con n. 156. La SCIA viene chiusa in data 12/04/2016 con documentazione acquisita al protocollo generale con n. 7115. Rispetto ai titoli citata si segnala che il piano seminterrato è conforme alla concessione del 1996 a meno di una diversa distribuzione interna degli ambienti. Per detto livello risulta essere proprio la concessione del 1996 l'unico riferimento in quanto la SCIA del 2015 si riferisce alla sola area commerciale del piano terra e alla sistemazione esterna. Va segnalato che la citata concessione del 1996 prevede per il locale del piano seminterrato, nei cui grafici lo stesso risulta riportato, a meno di una diversa distribuzione interna, in maniera conforme allo stato attuale dei luoghi per l'ingombro planovolumetrico nonché per il collegamento al superiore piano terra (tanto per la presenza della scala, che dell'ascensore, che dell'affaccio da detto piano), la funzione di deposito proprio a servizio della soprastante area commerciale. Attualmente, come più volte accennato nel corpo della presente, il livello inferiore è allestito al pari di quello superiore come area di vendita ma detta condizione non è prevista dalla concessione né è assentibile con future trasformazioni. Il piano seminterrato, dunque, è conforme al titolo autorizzativo a meno della distribuzione interna, che è stata variata in assenza di specifica autorizzazione, e a meno della destinazione giacché il titolo originario prevede che lo spazio non possa che essere impiegato come deposito, senza alcun coinvolgimento nelle attività di vendita del piano superiore. Per quanto attiene al piano terra, si rinviene la conformità planovolumetrica con la concessione del 1996 e la conformità distributiva ed associativa (con riferimento alla citata fusione delle originarie unità) con la SCIA in sanatoria del 2015. La destinazione prevista da entrambi i titoli è quella commerciale. Va a questo punto evidenziato che per regolarizzare la fusione delle originarie unità del piano, con la citata SCIA, andandosi a configurare una media superficie commerciale, è stato dichiarato, nell'ambito della stessa SCIA, che l'area esterna pertinenziale (corrispondente a quota-parte dell'attuale sub 1, bene comune non censibile) rappresenta superficie di parcheggio a servizio dell'attività commerciale. In

*vero esiste una vecchia disputa tra il condominio, che oggi utilizza tale area, e la esecutata che ne rivendica l'esclusiva proprietà. La circostanza va segnalata in quanto per l'area del piano terra è stato rilasciato dal Comune di Marigliano, in data 03/05/2016, un certificato di agibilità per attività commerciale fermo restando il rispetto dei parametri di parcheggio previsti dall'art. 22 della legge regionale n. 1/2014 e successivo Decreto Dirigenziale n. 373 del 03/06/2014. Se, dunque, la superficie di parcheggio non può essere impiegata, come invece dichiarato nella SCIA del 2015, in maniera esclusiva per l'attività commerciale, fermo restando il rispetto di tutti gli altri requisiti, l'agibilità non può sussistere in riferimento ad una media superficie commerciale. **In realtà la vicenda è relativa ai fini della procedura giacché il sub 1 della p.lla 1467, che contiene area di parcheggio, non è oggetto di pignoramento.** Si conclude che, sebbene vi siano tutti i requisiti amministrativi, urbanistici, catastali, sanitari, per l'agibilità commerciale del locale al piano terra in media superficie, l'assenza di una adeguata superficie di parcheggio (che non deve essere necessariamente strettamente limitrofa all'unità stessa) può comportare dei problemi. Restando in tema di agibilità si segnala che, nonostante specifica richiesta e presentazione di quasi tutta la documentazione necessaria, relativamente alla originaria concessione edilizia del 1996, non si rinviene alcuna certificazione a riguardo per il complesso di afferenza dei beni. ... ”.*

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in virtù del seguente titolo:

Atto di fusione del 02/07/2007 rogato dal notaio Elio Bellecca, rep. 58747, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 16/07/2007 ai numeri 43799/21919, con il quale veniva incorporata la società omissis spa unipersonale, con sede in Napoli. Gli immobili interessati sono quelli identificati al C.F. p.lla 1467, subb 6, 7, 8, 9 (che hanno generato l'attuale sub 50, unitamente a quota-parte del sub 3 bene comune non censibile), 35, 36, 37, 38 nonché il sub 21 da cui, per frazionamento, sono scaturiti gli attuali subb 45 e 46.

PREZZO BASE LOTTO N. 1

455.974,31 (quattrocentocinquantacinquemilanovecentosettantaquattro/31), come da stima peritale per la terza volta diminuita di ¼ trattandosi di terzo ribasso, aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 5.000,00 (cinquemila/00) **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 341.980,73** (trecentoquarantunomilanovecentoottanta/73).

LOTTO N. 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare, ad uso deposito, sita al piano seminterrato di un complesso edilizio in Marigliano (Na), al corso Umberto I nn. 144 – 146, con accesso carrabile altresì dalla limitrofa via Spione, identificata catastalmente al foglio 19, p.lla 1467, sub 46.

CONFINI:

Unità p.lla 1467, sub 5 - Unità p.lla 1467, sub 2 – Unità p.lla 1467, sub 45 – Unità p.lla 1467, sub 4

DATI CATASTALI:

C.F. Foglio 19, p.lla 1467, sub 46, cat C1, cl 5, cons. 137 mq, sup. 140 mq, rendita 2.179,24 euro, Via Spione SNC piano S1

Libero, privo di titolo opponibile alla procedura esecutiva (verbale del custode del 01.02.19 – provvedimento del GE di presa visione del 19.02.2019) e allo stato nella solo mera detenzione dei precedenti possessori.

Vi è amministrazione condominiale.

Come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara: “ ... DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE) I beni del presente lotto afferiscono ad un complesso edilizio sito in Marigliano (Na) al Corso Umberto I nn. 144-146. Si tratta di un fabbricato caratterizzato da una “piastra” al piano terra che ospita unità commerciali, tra cui quella oggetto della presente ed annessa al Lotto n. 1; da un piano seminterrato, con accesso principale da rampa carrabile esterna, che ospita tanto dei depositi, tra cui quello annesso al suddetto Lotto 1 in quanto fisicamente collegato al soprastante spazio commerciale, e quello identificato con il Lotto 2, nonché dei box auto e delle cantinola (tra cui quelle di cui ai Lotti 3, 4, 5); da quattro piani superiori, oltre quello terra, che ospitano unità abitative. Al complesso risultano annessi spazi esterni pertinenziali, tanto al livello terra quanto al piano seminterrato. L'accesso principale al complesso avviene da corso Umberto I. Cancelli metallici, realizzati in una recinzione di pari tecnologia, immettono nello spazio pertinenziale esterno da cui, a sua volta, avvengono gli accessi alle unità commerciali del piano terra, posti tutti sul fronte sud, tra cui quello oggetto del Lotto 1 (sub 50 in figura). L'accesso carrabile alla proprietà avviene dalla limitrofa via Spione, attraverso un varco che pure immette nello spazio esterno pertinenziale. Da detto spazio esterno (sub 1 in figura), che ospita altresì una ampia superficie di parcheggio, sul fronte ovest del complesso, parte una rampa carrabile (sub 4 in figura) che conduce al sottostante livello seminterrato. Sul piazzale di detto livello si aprono gli accessi ai depositi afferenti i Lotti 1 e 2 della presente (rispettivamente sub 45 e 46 della figura) nonché l'accesso all'area garage/cantine. Quest'ultimo accesso, protetto da saracinesca metallica motorizzata, immette in una corsia carrabile (sub 5 in figura) che disimpegna i box auto di pertinenza delle soprastanti unità abitative e conduce al corridoio pedonale di accesso alle varie cantine ivi allocate, tra cui quelle dei Lotti 3, 4 e 5 (rispettivamente sub 35, 36, 38 della figura). Sempre sul fronte ovest del fabbricato, al livello terra, si apre, infine, l'accesso (sub 2 in figura), a mezzo di portoncino metallico invetriato, al nucleo che ospita le unità

abitative distribuite su quattro piani superiori. Il fabbricato di afferenza dei beni oggetto di interesse, come sopra identificato e descritto, è caratterizzato da struttura in c.a., tanto per le fondazioni quanto per l'elevazione, nonché da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è a falde protetta da sistema di tenuta all'acqua. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e gres o marmo per i pavimenti. Gli infissi esterni, invetriati, sono in alluminio. Gli impianti comuni sono rappresentati dall'impianto elettrico e di illuminazione delle aree pertinenziali comuni (cortile e scala interna), da quello idrico per la manutenzione delle aree esterne, da quello citofonico. Il livello qualitativo delle dotazioni condominiali (finiture ed impianti) è buono. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione. L'unità oggetto del presente lotto (Lotto 2), come già ribadito, si trovano al piano seminterrato del suddetto fabbricato. Dall'area esterna pertinenziale al complesso, sul lato ovest dello stesso, attraverso una rampa carrabile, si scende al livello seminterrato ovvero ad un'area ancora esterna posta al suddetto livello. Su quest'area si apre l'accesso la locale, caratterizzata da infisso invetriato in alluminio, protetto con saracinesca metallica motorizzata. Il locale si presenta con una conformazione planimetrica pressoché rettangolare. Per la maggiore estensione esso è occupato da scaffalature su cui sono in deposito le suppellettili oggetto dell'attività commerciale dell'attuale conduttore. Sebbene l'allestimento dell'area sia simile a quello di un locale commerciale è bene sottolineare che la destinazione assentita dai titoli urbanistici, come meglio si dirà più innanzi, è quella di deposito e solo come tale il locale può essere utilizzato. Sul fondo dello stesso è realizzata una parete di tipo melaminico, con altezza parziale, che stralcia dalla maggiore estensione dell'ambiente una piccola area che è rimasta in uso, come deposito, alla società debitrice e che, quindi, non viene utilizzata dal conduttore. L'unità nel complesso appare in buono stato, tanto per quanto attiene alle finiture tanto per le dotazioni impiantistiche presenti, anche in virtù di recenti lavori di manutenzione che hanno migliorato i luoghi. In particolare si rileva: rivestimenti in pittura lavabile per le pareti, ove queste non risultino coperte da contropareti e scaffalature; pavimento in gres ceramico; controsoffitto in cartongesso; infissi interni ed esterni invetriati in alluminio. L'unità è dotata unicamente di impianto elettrico e di illuminazione. **NORMATIVA URBANISTICA** Il fabbricato cui afferiscono le unità in oggetto ricade in **zona territoriale omogenea B – Urbana da ristrutturare** del PRG vigente per il territorio del comune di Marigliano (Na). **REGOLARITÀ EDILIZIA** Il complesso di afferenza dei beni di cui al presente lotto, come già identificato e descritto nel corpo della presente, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 307 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marigliano in data 22/11/1996 al sig. Omissis nella qualità di proprietario del suolo in Marigliano all'epoca censito presso il C.T. al foglio 19, p.lla 342. La concessione riguarda l'edificazione di un fabbricato per civili abitazioni con annesse attività commerciali. Nei grafici allegati alla stessa si riporta un piano seminterrato, con accesso da rampa carrabile, caratterizzato da depositi, box auto e cantinole, un piano terra con locali per attività commerciali, nonché l'androne di accesso ai piani in elevazione, e ulteriori livelli superiori ospitanti unità abitative. A meno dell'assetto dei locali commerciali rimasti di proprietà della società omissis, mutati successivamente, quanto riportato in detti grafici è pressoché conforme all'attuale stato dei luoghi. L'intero piano seminterrato è, dimensionalmente, conforme alla concessione del 1996, che risulta essere il titolo di riferimento. La SCIA in sanatoria del 2015, citata a proposito del Lotto 1, infatti, non riguarda detto livello e, pertanto, non essendovi ulteriori pratiche edilizie in capo ai beni pignorati, il riferimento da valutare per la regolarità del locale in oggetto resta proprio la concessione originaria del 1996. Il locale in oggetto, come accennato, è dunque conforme alla concessione del 1996 a meno di una diversa distribuzione interna dovuta alla presenza della parete melaminica che si trova sul fondo dello stesso. **Va segnalato che l'unità, in virtù del citato titolo, non può che essere impiegata come deposito senza alcun coinvolgimento nelle attività di vendita.** Riguardo al tema dell'agibilità dei luoghi in oggetto, come dell'intero complesso edilizio, si segnala che, nonostante specifica richiesta e presentazione di quasi tutta la documentazione necessaria, relativamente alla originaria concessione edilizia del 1996, non si rinviene alcuna certificazione a riguardo. ... ”.

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in virtù del seguente titolo:

Atto di fusione del 02/07/2007 rogato dal notaio Elio Bellecca, rep. 58747, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 16/07/2007 ai numeri 43799/21919, con il quale veniva incorporata la società omissis spa unipersonale, con sede in Napoli. Gli immobili interessati sono quelli identificati al C.F. p.lla 1467, subb 6, 7, 8, 9 (che hanno generato l'attuale sub 50, unitamente a quota-parte del sub 3 bene comune non censibile), 35, 36, 37, 38 nonché il sub 21 da cui, per frazionamento, sono scaturiti gli attuali subb 45 e 46.

PREZZO BASE LOTTO N. 2

€ **40.736,25** (quarantamilasettecentotrentasei/25), come da stima peritale per la terza volta diminuita di $\frac{1}{4}$ trattandosi di terzo ribasso, aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.500,00 (millecinquecento/00) **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 30.552,19** (trentamilacinquecentocinquantadue/19).

LOTTO N. 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare, ad uso deposito/cantinola, sita al piano seminterrato di un complesso edilizio in Marigliano (Na), al corso Umberto I nn. 144 – 146,
con accesso carrabile altresì dalla limitrofa via Spione, identificata catastalmente al foglio 19, p.lla 1467, sub 35.

CONFINI:

Unità p.lla 1467, sub 5 - Unità p.lla 1467, sub 34 – Unità p.lla 1467, sub 36 – Corso Umberto I

DATI CATASTALI:

C.F. Foglio 19, p.lla 1467, sub 35, cat C2, cl 4, cons. 9 mq, sup. 11 mq, rendita 21,38 euro,

Corso Umberto I n. 144-146 piano S1

Libero, privo di titolo opponibile alla procedura esecutiva (verbale del custode del 01.02.19 – provvedimento del GE di presa visione del 19.02.2019) e allo stato nella sola mera detenzione dei precedenti possessori.

Vi è amministrazione condominiale.

Come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara: “ ... DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE) I beni del presente lotto afferiscono ad un complesso edilizio sito in Marigliano al Corso Umberto I nn. 144-146. Si tratta di un fabbricato caratterizzato da una “piastra” al piano terra che ospita unità commerciali, tra cui quella oggetto della presente ed annessa al Lotto n. 1; da un piano seminterrato, con accesso principale da rampa carrabile esterna, che ospita tanto dei depositi, tra cui quello annesso al suddetto Lotto 1 in quanto fisicamente collegato al soprastante spazio commerciale, e quello identificato con Lotto 2, nonché dei box auto e delle cantinola (tra cui quelle di cui ai Lotti 3, 4, 5); da quattro piani superiori, oltre quello terra, che ospitano unità abitative. Al complesso risultano annessi spazi esterni pertinenziali tanto al livello terra quanto al piano seminterrato. L'accesso principale al complesso avviene da corso Umberto I. Cancelli metallici, realizzati in una recinzione di pari tecnologia, immettono nello spazio pertinenziale esterno da cui, a sua volta, avvengono gli accessi alle unità commerciali del piano terra, posti tutti sul fronte sud, tra cui quello oggetto del Lotto 1 (sub 50 in figura). L'accesso carrabile alla proprietà avviene dalla limitrofa via Spione, attraverso un varco che pure immette nello spazio esterno pertinenziale. Da detto spazio esterno (sub 1 in figura), che ospita altresì una ampia superficie di parcheggio, sul fronte ovest del complesso, parte una rampa carrabile (sub 4 in figura) che conduce al sottostante livello seminterrato. Sul piazzale di detto livello si aprono gli accessi ai depositi afferenti i Lotti 1 e 2 della presente (rispettivamente sub 45 e 46 della figura) nonché l'accesso all'area garage/cantine. Quest'ultimo accesso, protetto da saracinesca metallica motorizzata, immette in una corsia carrabile (sub 5 in figura) che disimpegna i box auto di pertinenza delle soprastanti unità abitative e conduce al corridoio pedonale di accesso alle varie cantine ivi allocate, tra cui quelle dei Lotti 3, 4 e 5 (rispettivamente sub 35, 36, 38 della figura). Sempre sul fronte ovest del fabbricato, al livello terra, si apre, infine, l'accesso (sub 2 in figura), a mezzo di portoncino metallico invetriato, al nucleo che ospita le unità abitative distribuite su quattro piani superiori. Il fabbricato di afferenza dei beni oggetto di interesse, come sopra identificato e descritto, è caratterizzato da struttura in c.a., tanto per le fondazioni quanto per l'elevazione, nonché da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è a falde protetta da sistema di tenuta all'acqua. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e gres o marmo per i pavimenti. Gli infissi esterni, invetriati, sono in alluminio. Gli impianti comuni sono rappresentati dall'impianto elettrico e di illuminazione delle aree pertinenziali comuni (cortile e scala interna), da quello idrico per la manutenzione delle aree esterne, da quello citofonico. Il livello qualitativo delle dotazioni condominiali (finiture ed impianti) è buono. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione. L'unità oggetto del presente lotto (Lotto 3), come già ribadito, si trovano al piano seminterrato del suddetto fabbricato. Dall'area esterna pertinenziale al complesso, sul lato ovest dello stesso, attraverso una rampa carrabile, si scende al livello seminterrato ovvero ad un'area ancora esterna posta al suddetto livello. Su quest'area si apre l'accesso, chiuso da saracinesca motorizzata, all'ampio spazio cui risultano annessi box auto e cantinole di pertinenza delle unità del fabbricato. Il varco carrabile immette in una corsia di manovra al cui termine risulta un corridoio pedonale che disimpegna le cantinole, tra cui quella in oggetto (sub 35), come identificata in figura. Si tratta di un ambiente unico, di forma pressoché rettangolare, chiuso da porta metallica e caratterizzato da pittura lavabile alle pareti e gres per la

pavimentazione. Il locale è privo di illuminazione naturale e dotato di illuminazione artificiale. L'unità, totalmente vuota, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. **NORMATIVA URBANISTICA** Il fabbricato cui afferiscono le unità in oggetto ricade in **zona territoriale omogenea B – Urbana da ristrutturare** del PRG vigente per il territorio del comune di Marigliano (Na). **REGOLARITÀ EDILIZIA** Il complesso di afferenza dei beni di cui al presente lotto, come già identificato e descritto nel corpo della presente, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 307 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marigliano in data 22/11/1996 al sig. Omissis nella qualità di proprietario del suolo in Marigliano all'epoca censito presso il C.T. al foglio 19, p.lla 342. La concessione riguarda l'edificazione di un fabbricato per civili abitazioni con annesse attività commerciali. Nei grafici allegati alla stessa si riporta un piano seminterrato, con accesso da rampa carrabile, caratterizzato da depositi, box auto e cantinole, un piano terra con locali per attività commerciali, nonché l'androne di accesso ai piani in elevazione, e ulteriori livelli superiori ospitanti unità abitative. A meno dell'assetto dei locali commerciali rimasti di proprietà della società omissis, mutati successivamente, quanto riportato in detti grafici è pressoché conforme all'attuale stato dei luoghi. L'intero piano seminterrato è, dimensionalmente, conforme alla concessione del 1996, che risulta essere il titolo di riferimento. La SCIA in sanatoria del 2015, citata a proposito del Lotto 1, infatti, non riguarda detto livello e, pertanto, non essendovi ulteriori pratiche edilizie in capo ai beni pignoranti, il riferimento da valutare per la regolarità del locale in oggetto resta proprio la concessione originaria del 1996. Il locale in oggetto, per conformazione planovolumetrica e destinazione, è di fatto conforme al titolo autorizzativo. Riguardo al tema dell'agibilità dei luoghi, come dell'intero complesso edilizio, si segnala che, nonostante specifica richiesta e presentazione di quasi tutta la documentazione necessaria, relativamente alla originaria concessione edilizia del 1996, non si rinviene alcuna certificazione a riguardo. ... ”.

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in virtù del seguente titolo:

Atto di fusione del 02/07/2007 rogato dal notaio Elio Bellecca, rep. 58747, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 16/07/2007 ai numeri 43799/21919, con il quale veniva incorporata la società omissis spa unipersonale, con sede in Napoli. Gli immobili interessati sono quelli identificati al C.F. p.lla 1467, subb 6, 7, 8, 9 (che hanno generato l'attuale sub 50, unitamente a quota-parte del sub 3 bene comune non censibile), 35, 36, 37, 38 nonché il sub 21 da cui, per frazionamento, sono scaturiti gli attuali subb 45 e 46.

PREZZO BASE LOTTO N. 3

€ **2.505,94** (duemilacinquecentocinque/94), come da stima peritale per la terza volta diminuita di ¼ trattandosi di terzo ribasso, aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00

(mille/00) **OFFERTA** **MINIMA** **PRESENTABILE** € **1.879,46**

(milleottocentosettantanove/46).

LOTTO N. 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare, ad uso deposito/cantinola, sita al piano seminterrato di un complesso edilizio in Marigliano (Na), al corso Umberto I nn. 144 – 146,

identificata catastalmente al foglio 19, p.lla 1467, sub 36.

CONFINI:

Unità p.lla 1467, sub 5 - Unità p.lla 1467, sub 35 – Unità p.lla 1467, sub 37 – Corso Umberto I

DATI CATASTALI:

C.F. Foglio 19, p.lla 1467, sub 36, cat C2, cl 4, cons. 9 mq, sup. 11 mq, rendita 21,38 euro,

Corso Umberto I n. 144-146 piano S1

Libero, privo di titolo opponibile alla procedura esecutiva (verbale del custode del 01.02.19 – provvedimento del GE di presa visione del 19.02.2019) e allo stato nella sola mera detenzione dei precedenti possessori.

Vi è amministrazione condominiale.

Come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara: “ ... *DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)* I beni del presente lotto afferiscono ad un complesso edilizio sito in Marigliano al Corso Umberto I nn. 144-146. Si tratta di un fabbricato caratterizzato da una “piastra” al piano terra che ospita unità commerciali, tra cui quella oggetto della presente ed annessa al Lotto n. 1; da un piano seminterrato, con accesso principale da rampa carrabile esterna, che ospita tanto dei depositi, tra cui quello annesso al suddetto Lotto 1 in quanto fisicamente collegato al soprastante spazio commerciale, e quello identificato con Lotto 2, nonché dei box auto e delle cantinola (tra cui quelle di cui ai Lotti 3, 4, 5); da quattro piani superiori, oltre quello terra, che ospitano unità abitative. Al complesso risultano annessi spazi esterni pertinenziali tanto al livello terra quanto al piano seminterrato. L'accesso principale al complesso avviene da corso Umberto I. Cancelli metallici, realizzati in una recinzione di pari tecnologia, immettono nello spazio pertinenziale esterno da cui, a sua volta, avvengono gli accessi alle unità commerciali del piano terra, posti tutti sul fronte sud, tra cui quello oggetto del Lotto 1 (sub 50 in figura). L'accesso carrabile alla proprietà avviene dalla limitrofa via Spione, attraverso un varco che pure immette nello spazio esterno pertinenziale. Da detto spazio esterno (sub 1 in figura), che ospita altresì una ampia superficie di parcheggio, sul fronte ovest del complesso, parte una rampa carrabile (sub 4 in figura) che conduce al sottostante livello seminterrato. Sul piazzale di detto livello si aprono gli accessi ai depositi afferenti i Lotti 1 e 2 della presente (rispettivamente sub 45 e 46 della figura) nonché l'accesso all'area garage/cantine. Quest'ultimo accesso, protetto da saracinesca metallica motorizzata, immette in una corsia carrabile (sub 5 in figura) che disimpegna i box auto di pertinenza delle soprastanti unità abitative e conduce al corridoio pedonale di accesso alle varie cantine ivi allocate, tra cui quelle dei Lotti 3, 4 e 5 (rispettivamente sub 35, 36, 38 della figura).

Sempre sul fronte ovest del fabbricato, al livello terra, si apre, infine, l'accesso (sub 2 in figura), a mezzo di portoncino metallico invetriato, al nucleo che ospita le unità abitative distribuite su quattro piani superiori. Il fabbricato di afferenza dei beni oggetto di interesse, come sopra identificato e descritto, è caratterizzato da struttura in c.a., tanto per le fondazioni quanto per l'elevazione, nonché da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è a falde protetta da sistema di tenuta all'acqua. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e gres o marmo per i pavimenti. Gli infissi esterni, invetriati, sono in alluminio. Gli impianti comuni sono rappresentati dall'impianto elettrico e di illuminazione delle aree pertinenziali comuni (cortile e scala interna), da quello idrico per la manutenzione delle aree esterne, da quello citofonico. Il livello qualitativo delle dotazioni condominiali (finiture ed impianti) è buono. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione. L'unità oggetto del presente lotto (Lotto 4), come già ribadito, si trovano al piano seminterrato del suddetto fabbricato. Dall'area esterna pertinenziale al complesso, sul lato ovest dello stesso, attraverso una rampa carrabile, si scende al livello seminterrato ovvero ad un'area ancora esterna posta al suddetto livello. Su quest'area si apre l'accesso, chiuso da saracinesca motorizzata, all'ampio spazio cui risultano annessi box auto e cantinole di pertinenza delle unità del fabbricato. Il varco carrabile immette in una corsia di manovra al cui termine risulta un corridoio pedonale che disimpegna le cantinole, tra cui quella in oggetto (sub 36), come identificata in figura. Si tratta di un ambiente unico, di forma pressoché rettangolare, chiuso da porta metallica e caratterizzato da pittura lavabile alle pareti e gres per la pavimentazione. Il locale è privo di illuminazione naturale e dotato di illuminazione artificiale. L'unità, totalmente vuota, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

NORMATIVA URBANISTICA Il fabbricato cui afferiscono le unità in oggetto ricade in **zona territoriale omogenea B – Urbana da ristrutturare** del PRG vigente per il territorio del comune di Marigliano (Na). **REGOLARITÀ EDILIZIA** Il complesso di afferenza dei beni di cui al presente lotto, come già identificato e descritto nel corpo della presente, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 307 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marigliano in data 22/11/1996 al sig. Omissis nella qualità di proprietario del suolo in Marigliano all'epoca censito presso il C.T. al foglio 19, p.lla 342. La concessione riguarda l'edificazione di un fabbricato per civili abitazioni con annesso attività commerciali. Nei grafici allegati alla stessa si riporta un piano seminterrato, con accesso da rampa carrabile, caratterizzato da depositi, box auto e cantinole, un piano terra con locali per attività commerciali, nonché l'androne di accesso ai piani in elevazione, e ulteriori livelli superiori ospitanti unità abitative. A meno dell'assetto dei locali commerciali rimasti di proprietà della società omissis, mutati successivamente, quanto riportato in detti grafici è pressoché conforme all'attuale stato dei luoghi. L'intero piano seminterrato è, dimensionalmente, conforme alla concessione del 1996, che risulta essere il titolo di riferimento. La SCIA in sanatoria del 2015, citata a proposito del Lotto 1, infatti, non riguarda detto livello e, pertanto, non essendovi ulteriori pratiche edilizie in capo ai beni pignoranti, il riferimento da valutare per la regolarità del locale in oggetto resta proprio la concessione originaria del 1996. Il locale in oggetto, per conformazione planovolumetrica e destinazione, è di fatto conforme al titolo autorizzativo. Riguardo al tema dell'agibilità dei luoghi, come dell'intero complesso edilizio, si segnala che, nonostante specifica richiesta e presentazione di quasi tutta la documentazione necessaria, relativamente alla originaria concessione edilizia del 1996, non si rinviene alcuna certificazione a riguardo. ... ”.

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in virtù del seguente titolo:

Atto di fusione del 02/07/2007 rogato dal notaio Elio Bellecca, rep. 58747, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 16/07/2007 ai numeri 43799/21919, con il

quale veniva incorporata la società omissis spa unipersonale, con sede in Napoli. Gli immobili interessati sono quelli identificati al C.F. p.lla 1467, subb 6, 7, 8, 9 (che hanno generato l'attuale sub 50, unitamente a quota-parte del sub 3 bene comune non censibile), 35, 36, 37, 38 nonché il sub 21 da cui, per frazionamento, sono scaturiti gli attuali subb 45 e 46.

PREZZO BASE LOTTO N. 4

€ **2.505,94** (duemilacinquecentocinque/94), come da stima peritale per la terza volta diminuita di ¼ trattandosi di terzo ribasso, aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00

(mille/00) **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 1.879,46**

(milleottocentosettantanove/46).

LOTTO N. 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

Piena ed intera proprietà di Unità immobiliare, ad uso deposito/cantinola, sita al piano seminterrato di un complesso edilizio in Marigliano (Na), al corso Umberto I nn. 144 – 146,

identificata catastalmente al foglio 19, p.lla 1467, sub 38.

CONFINI:

Unità p.lla 1467, sub 5 - Unità p.lla 1467, sub 37 – Unità p.lla 1467, sub 39 – Corso Umberto I

DATI CATASTALI:

C.F. Foglio 19, p.lla 1467, sub 38, cat C2, cl 4, cons. 9 mq, sup. 11 mq, rendita 21,38 euro,

Corso Umberto I n. 144-146 piano S1

Libero, privo di titolo opponibile alla procedura esecutiva (verbale del custode del 01.02.19 – provvedimento del GE di presa visione del 19.02.2019) e allo stato nella sola mera detenzione dei precedenti possessori.

Vi è amministrazione condominiale.

Come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara: “ ... DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE) I beni del presente lotto afferiscono ad un complesso edilizio sito in

Marigliano al Corso Umberto I nn. 144-146. Si tratta di un fabbricato caratterizzato da una “piastra” al piano terra che ospita unità commerciali, tra cui quella oggetto della presente ed annessa al Lotto n. 1; da un piano seminterrato, con accesso principale da rampa carrabile esterna, che ospita tanto dei depositi, tra cui quello annesso al suddetto Lotto 1 in quanto fisicamente collegato al soprastante spazio commerciale, e quello identificato con Lotto 2, nonché dei box auto e delle cantinola (tra cui quelle di cui ai Lotti 3, 4, 5); da quattro piani superiori, oltre quello terra, che ospitano unità abitative. Al complesso risultano annessi spazi esterni pertinenziali tanto al livello terra quanto al piano seminterrato. L’accesso principale al complesso avviene da corso Umberto I. Cancelli metallici, realizzati in una recinzione di pari tecnologia, immettono nello spazio pertinenziale esterno da cui, a sua volta, avvengono gli accessi alle unità commerciali del piano terra, posti tutti sul fronte sud, tra cui quello oggetto del Lotto 1 (sub 50 in figura). L’accesso carrabile alla proprietà avviene dalla limitrofa via Spione, attraverso un varco che pure immette nello spazio esterno pertinenziale. Da detto spazio esterno (sub 1 in figura), che ospita altresì una ampia superficie di parcheggio, sul fronte ovest del complesso, parte una rampa carrabile (sub 4 in figura) che conduce al sottostante livello seminterrato. Sul piazzale di detto livello si aprono gli accessi ai depositi afferenti i Lotti 1 e 2 della presente (rispettivamente sub 45 e 46 della figura) nonché l’accesso all’area garage/cantine. Quest’ultimo accesso, protetto da saracinesca metallica motorizzata, immette in una corsia carrabile (sub 5 in figura) che disimpegna i box auto di pertinenza delle soprastanti unità abitative e conduce al corridoio pedonale di accesso alle varie cantine ivi allocate, tra cui quelle dei Lotti 3, 4 e 5 (rispettivamente sub 35, 36, 38 della figura). Sempre sul fronte ovest del fabbricato, al livello terra, si apre, infine, l’accesso (sub 2 in figura), a mezzo di portoncino metallico invetriato, al nucleo che ospita le unità abitative distribuite su quattro piani superiori. Il fabbricato di afferenza dei beni oggetto di interesse, come sopra identificato e descritto, è caratterizzato da struttura in c.a., tanto per le fondazioni quanto per l’elevazione, nonché da solai in latero-cemento; l’involucro è realizzato con blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è a falde protetta da sistema di tenuta all’acqua. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e gres o marmo per i pavimenti. Gli infissi esterni, invetriati, sono in alluminio. Gli impianti comuni sono rappresentati dall’impianto elettrico e di illuminazione delle aree pertinenziali comuni (cortile e scala interna), da quello idrico per la manutenzione delle aree esterne, da quello citofonico. Il livello qualitativo delle dotazioni condominiali (finiture ed impianti) è buono. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione. L’unità oggetto del presente lotto (Lotto 5), come già ribadito, si trovano al piano seminterrato del suddetto fabbricato. Dall’area esterna pertinenziale al complesso, sul lato ovest dello stesso, attraverso una rampa carrabile, si scende al livello seminterrato ovvero ad un’area ancora esterna posta al suddetto livello. Su quest’area si apre l’accesso, chiuso da saracinesca motorizzata, all’ampio spazio cui risultano annessi box auto e cantinole di pertinenza delle unità del fabbricato. Il varco carrabile immette in una corsia di manovra al cui termine risulta un corridoio pedonale che disimpegna le cantinole, tra cui quella in oggetto (sub 38), come identificata in figura. Si tratta di un ambiente unico, di forma pressoché rettangolare, chiuso da porta metallica e caratterizzato da pittura lavabile alle pareti e gres per la pavimentazione. Il locale è privo di illuminazione naturale e dotato di illuminazione artificiale. L’unità, totalmente vuota, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

NORMATIVA URBANISTICA Il fabbricato cui afferiscono le unità in oggetto ricade in **zona territoriale omogenea B – Urbana da ristrutturare** del PRG vigente per il territorio del comune di Marigliano (Na). **REGOLARITÀ EDILIZIA** Il complesso di afferenza dei beni di cui al presente lotto, come già identificato e descritto nel corpo della presente, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 307 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marigliano in data 22/11/1996 al sig. Omissis nella qualità di proprietario del suolo in Marigliano all’epoca censito presso il C.T. al foglio 19, p.lla 342. La concessione riguarda l’edificazione di un fabbricato per civili abitazioni con annesse attività commerciali. Nei grafici allegati alla stessa si riporta un piano seminterrato, con accesso da rampa carrabile, caratterizzato da depositi, box auto e cantinole, un piano terra

con locali per attività commerciali, nonché l'androne di accesso ai piani in elevazione, e ulteriori livelli superiori ospitanti unità abitative. A meno dell'assetto dei locali commerciali rimasti di proprietà della società omissis, mutati successivamente, quanto riportato in detti grafici è pressoché conforme all'attuale stato dei luoghi. L'intero piano seminterrato è, dimensionalmente, conforme alla concessione del 1996, che risulta essere il titolo di riferimento. La SCIA in sanatoria del 2015, citata a proposito del Lotto 1, infatti, non riguarda detto livello e, pertanto, non essendovi ulteriori pratiche edilizie in capo ai beni pignorati, il riferimento da valutare per la regolarità del locale in oggetto resta proprio la concessione originaria del 1996. Il locale in oggetto, per conformazione planovolumetrica e destinazione, è di fatto conforme al titolo autorizzativo. Riguardo al tema dell'agibilità dei luoghi, come dell'intero complesso edilizio, si segnala che, nonostante specifica richiesta e presentazione di quasi tutta la documentazione necessaria, relativamente alla originaria concessione edilizia del 1996, non si rinviene alcuna certificazione a riguardo. ... ”.

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in virtù del seguente titolo:

Atto di fusione del 02/07/2007 rogato dal notaio Elio Bellecca, rep. 58747, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 16/07/2007 ai numeri 43799/21919, con il quale veniva incorporata la società omissis spa unipersonale, con sede in Napoli. Gli immobili interessati sono quelli identificati al C.F. p.lla 1467, subb 6, 7, 8, 9 (che hanno generato l'attuale sub 50, unitamente a quota-parte del sub 3 bene comune non censibile), 35, 36, 37, 38 nonché il sub 21 da cui, per frazionamento, sono scaturiti gli attuali subb 45 e 46.

PREZZO BASE LOTTO N. 5

€ **2.505,94** (duemilacinquecentocinque/94), come da stima peritale per la terza volta diminuita di ¼ trattandosi di terzo ribasso, aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00

(mille/00) **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 1.879,46**

(milleottocentosettantanove/46).

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMTICHE

– CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA –

La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo Studio **in Napoli alla Via**

Maio di Porto n. 9, il giorno 21 APRILE 2020 alle ore 17,30 e seguenti.

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo 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.

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRA' ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 13.00 del giorno 20.04.2020.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE S.r.l.;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv.

Francesco Cipriani Marinelli.

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.garavirtuale.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 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.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 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;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

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

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 minorenni 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 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 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con 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 precisa che:

A) esclusivamente 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 si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato francesco@pec.avveiprianimarinelli.it;

B) 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 intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario "CAUZIONI"** intestato alla procedura (**Tribunale Nola Proc. Esec.n. 127/2016 e 85/2018 RGE**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice **IBAN IT05N010050340000000008326**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.garavirtuale.it; 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.

Nello specifico 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 sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali). **Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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 ed 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 salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:**

- a) in primo luogo ed **IN OGNI CASO** alla gara ex art.573 c.p.c. **con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta,** secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;
- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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 13.00 del 28.04.2020** (coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara);

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 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di tre ore);
- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.**

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.

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

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 127/2016 e 85/2018”.**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA – vendita” intestato alla procedura (Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 127/2016 e 85/2018) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario “PROCEDURA - vendita”**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo,

secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art.2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art.41 D.Lgs.385/1993.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare un importo pari al **venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%)** del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per **gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.**

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 127/2016 e 85/2018".**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura ("Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 127/2016 e 85/2018) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – spese"**

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

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;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c.;
- b) Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.asteannunci.it **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web www.tribunale.nola.giustizia.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it;
- c) pubblicazione, tramite il sistema "Aste Click" sui siti *internet* immobiliari privati (es. www.casa.it e www.idealista.it), almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* www.asteannunci.it, www.tribunale.nola.giustizia.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
Ancora mediante pubblicazione sulla *web TV*/sito *internet* www.canaleaste.it;
- d) Mediante inserzione per estratto, **nel termine di almeno quarantacinque giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del **quotidiano Il Mattino**;
- e) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso **in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale** distribuiti, almeno **20 (venti) giorni** prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima

attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

L'avviso sarà inoltre comunicato almeno **30 giorni** prima della vendita ai **creditori iscritti non comparsi** ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli (80133) alla Via del Maio di Porto n. 9** (Tel. 081.5519272 fax 081.5516669 email segreteria@avvciprianimarinelli.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una 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.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dell'Avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli (80133) alla Via del Maio di Porto n. 9.

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditore ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Il professionista delegato

avv. Francesco Cipriani Marinelli