

#### **AVVISO DI VENDITA**

- La sottoscritta Dott.ssa Fulvia Mustilli, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, con studio in Casandrino (NA) alla Via P. Borsellino n. 41;
- delegato con ordinanza del 31 maggio 2022 e successiva del primo luglio 2023 dal G.E. dottor Giuseppe Fiengo, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle operazioni di vendita senza incanto del bene ricaduto nella procedura esecutiva n.1072 R.G.E. dell'anno 2012, promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., oggi Aporti S.r.l., e per essa la Neprix S.r.l., quale procuratrice e mandataria.

#### **Annuncia al pubblico**

- che entro le ore dodici del giorno 28 maggio 2024, potranno essere trasmesse offerte di acquisto per la vendita senza incanto con modalità telematiche - con eventuale gara in modalità asincrona, del complesso immobiliare ad uso ricettivo, sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Domitiana Km. 48, in calce meglio descritto;
- che il giorno successivo 29 maggio 2024 alle ore 10:00, presso lo Studio del Notaio Fulvia Mustilli, in Napoli alla Via Armando Diaz n.8, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara asincrona con modalità telematiche appresso indicate.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- Gli interessati che presentano offerta di acquisto, hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;
- gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **Disposizioni generali**

- Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è "EDICOM SERVIZI S.r.l.;
- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it);
- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato Notaio Fulvia Mustilli.
- La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

##### **OFFERTE**

- le offerte di acquisto, potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche, **tramite il modulo web "Offerta telematica"**, fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal Portale del gestore della vendita;
- l'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO, debba-**

no essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- che all'offerta siano **allegati**:

**a)** la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863 dell'importo della cauzione;**

**b)** se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

**c)** se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

**d)** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

**e)** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- che per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, **l'offerta**:

**a)** sia **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

**b)** sia **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli articoli 12, comma 4 e articolo 13, D.M. numero 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 D.P.R. n. 68 il 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 (fermo restando 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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offer-tapvp.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 telematica (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);

- 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, comma 1, D.M. 32 del 2015, che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: fulvia.mustilli@postacertificata.notariato.it;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'articolo 15, comma 1, D.M. numero 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

- La cauzione, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario, sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso **"Banca Sella" e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN IT 67 F 03268 04607 052737800863;**

- **che il bonifico, con causale "Tribunale di Napoli Proc. 1072/2012 R.G.E. - 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 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- che 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

- L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato;

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

- che 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito Internet sopra indicato;

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

#### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **- Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile:**

**a)** se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, (l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

**b)** se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia serietà di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c..

- Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.

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

**- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà 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:

1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

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'avviso della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra in diviso;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**GARA TRA GLI OFFERENTI**

- La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

- In particolare:

1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

2) ogni partecipante potrà formulare **OFFERTE IN AUMENTO** nel periodo di durata della gara in misura **non inferiore ad euro 5.000,00**;

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

- che la gara abbia la seguente durata:

- 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 31 maggio 2024**

**(coincidente con il SECONDO GIORNO successivo a quello in cui il professionista abbia 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 minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di 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.
- **l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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 il 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;
  - al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).
- Le comunicazioni ai partecipanti saranno effettuate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 a.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- 1) la vendita non ha avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non ha avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) la vendita non ha avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta è stato inferiore al valore d'asta.

- Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- 2) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti.

ti; 3) a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del Decreto di Trasferimento.

#### **VERSAMENTO SALDO PREZZO**

- Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

- Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

**1) bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "Tribunale di Napoli Proc. N. 1072/2012 R.G.E. conto procedura" acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., sede di Napoli, il cui IBAN verrà comunicato successivamente all'aggiudicazione;

(con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- oppure:

**2) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile** intestato a: "Tribunale di Napoli Proc. N. 1072/2012 R.G.E"

- In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

**1) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;**

**2) il professionista provvederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari 20% (venti per cento) del prezzo offerto** trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- 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 avrà luogo con le seguenti modalità:

**1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;**

**2) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% (ottanta per cento) 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.**

#### **SALDO SPESE**

- L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione

delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

#### **ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA**

- Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 secondo comma c.p.c., ribassando il valore d'asta ogni volta di 1/4 (un quarto) fino ad un **massimo di tre ribassi**.

#### **DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

##### **LOTTO UNICO**

- piena proprietà di complesso immobiliare ad uso ricettivo sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), alla via Domitiana Km. 48, articolato su due livelli fuori terra. Al piano terra sono dislocate tre ampie sale adatte per ricevimento, una zona bar, la ex cucina, alcune camerette ed i servizi. Al piano primo, di dimensioni molte più ridotte, sono ubicate un'ampia sala, una ex cucina ed alcune camerette. La struttura si trova in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione. In particolare alcune controsoffittature sono crollate, come la copertura dell'ingresso al piano terra.

- L'intero edificio ha una superficie lorda di circa 2.500 mq. ed un'altezza media di circa 3,20 mt. e ad esso si accede attraverso un'area scoperta attrezzata, non compresa nel pignoramento e nella vendita, avente accesso dalla via Domitiana.

- il tutto confinante per tutti i lati con la particella 1759 su cui insiste.

- Detta unità è riportata nel Catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 83 (ex 83D), particella 1759 subalterno 2 (ex subalterno 1), via Domitiana snc piano T-1, categoria D/8, rendita catastale euro 36.530,00.

**VALORE D'ASTA: 293.664,56**

**OFFERTA MINIMA: 220.248,42**

**OFFERTA MINIMA DI RILANCIO IN CASO DI GARA: 5.000,00**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che laddove esistenti al momento della vendita, le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

- La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti, con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento, la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

- per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le

vigenti norme di legge.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

- il C.T.U., nella perizia di stima, ha dichiarato:
  - che dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 15/03/2019 prot. 30695, ha rilevato che la particella 1759 del foglio 83/D del Catasto terreni, su cui insiste l'immobile pignorato, ricade in zona G3 "ZONA TURISTICO-ALBERGHIERO" come previsto dal PRG;
  - che la particella 1759 del foglio 83/D rientra nelle aree sottoposte a vincolo di Servitù Militare e nelle aree sottoposte a pericolosità idraulica e Rischio Idraulico, ai sensi della Delibera di adozione n. 1 del 23 febbraio 2015 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale;
  - che la particella 1759 del foglio 83/D rientra nelle aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del Dl Lgs. 42/2004. Detto vincolo è stato imposto per la presenza della antica via Domitiana che corre proprio lungo il confine est della particella 1759. Pur non ricadendo l'edificio in oggetto in area vincolata, il tratto dell'antica Via è stato incorporato nella estensione della particella 1759 stessa ed in parte pavimentata;
  - che l'immobile de quo fu edificato su due livelli, in totale assenza di titoli edilizi, presumibilmente verso la metà degli anni 70, sulla particella 1759 del foglio 83/d del Comune di Giugliano in Campania, nell'originaria consistenza, così come rappresentata sulla piantina catastale presentata all'impianto catastale il 23 marzo 1987 (vedi allegati c.t.u.). L'immobile, all'epoca, fu identificato in catasto urbano con i seguenti dati: foglio 83 D, particella 1759, subalterno 1;
- che sull'area su cui fu eretto l'edificio gravano i seguenti vincoli:
- 1) servitù militare;
  - 2) rischio idraulico;
  - 3) archeologico (lungo il confine est);
- che l'immobile staggito, nella predetta consistenza identificata con il sub 1, fu oggetto di domanda di concessione in sanatoria del 28 giugno 1986, protocollo 22341, ai sensi della legge 47/85. Successivamente a tale data, ovvero tra la data di presentazione di detta istanza di sanatoria e il rilascio della concessione in sanatoria (di cui si dirà in seguito), l'immobile de quo fu ampliato su entrambi i livelli che lo compongono. Tali consistenti ampliamenti, hanno trasformato l'edificio staggito nelle attuali consistenza e configurazione, così come raffigurate nelle piantine catastali allegate alla C.T.U., identificate con il subalterno due, per la soppressione dell'ex subalterno 1. Nel periodo intercorso tra la predetta istanza di condono edilizio del 28 giugno del 1986 e il successivo rilascio della relativa concessione in sanatoria, la stessa pratica del 28 giugno 1986, protocollo 22341, fu integrata con la presentazione di un grafico (senza data) che raffigurava lo stato di fatto, non nella sua consistenza e conformazione all'epoca della domanda di condono (1986) ovvero quella identificata con il subalterno 1, bensì quella

attuale, derivata dal predetto ampliamento così come riportato sulla piantina catastale identificata con il subalterno 2;

- ha ritenuto, che la concessione in sanatoria 4331-4335/1San/86 del 2007, sia stata rilasciata dal Comune di Giugliano su una falsa o errata rappresentazione dei luoghi e, in quanto tale, la predetta concessione in sanatoria potrebbe essere annullata, in autotutela, "ex tunc" dal Comune di Giugliano che, ha la facoltà ma non l'obbligo di esercitare tale diritto, per di più senza termini di prescrizioni. Nel malaugurato caso di annullamento della menzionata concessioni in sanatoria, l'immobile in questione risulterebbe, quindi, del tutto abusivo e non solo in una sua parte. Per tali motivazioni lo scrivente ha relazionato, nella propria C.T.U., che non è comprovata la legittimità urbanistica dell'immobile in oggetto. Conseguentemente, ha operato una consistente riduzione del 35% del valore del bene stesso.

- che il Comune di Giugliano in Campania in data 13 agosto 2015 ha emesso ordinanza n. 43 con la quale ordinava di eliminare le opere eseguite in difformità della concessione in sanatoria 4331-4335/1/SAN/86 del 2007, consistenti:

- al piano terra:

- le originarie sale A-B-C sono state allestite a dormitori per oltre 200 extracomunitari, l'ampio locale in aderenza alla cucina è stato trasformato in locali con docce, lavabi e w.c.

- al primo piano:

- l'originaria sala D, l'ingresso e due spogliatoi sono stati allestiti a dormitorio. In aderenza al locale cucina sono stati realizzati 15 w.c. non ancora ultimati;

- area esterna:

- sono stati realizzati vari manufatti quali, gazebi, vasche, fontane e alcuni volumi che sul grafico di concessione sono rappresentati come tettoie e non sono riportati nei prospetti.

- Trascorso il termine di 90 giorni, assegnato per la rimozione delle opere abusive, il Comando di Polizia Locale del Comune di Giugliano ha emesso verbale di inottemperanza del 15 settembre 2016, ricevuto dal Dirigente Assetto del Territorio dello stesso Comune con prot. 220 del 16 settembre 2016. A seguito di tale inottemperanza alla data del 15 luglio 2019 non è stata emessa alcuna ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale.

- Il CTU riferisce dell'esistenza di un crollo parziale del solaio di copertura dell'ingresso al piano terra a seguito del quale è stata emessa l'ordinanza sindacale n. 38 del 21/05/2019 ed il verbale di diffida della Polizia Municipale di Giugliano in Campania del 02/05/2019. Con detti provvedimenti il Comune ha disposto il divieto a praticare i luoghi e fu dato incarico al tecnico di parte, di eliminare il pericolo, previo accertamento delle cause. Riferisce, altresì, dell'impossibilità di accedere ai luoghi per accertare le cause del crollo, ma quantunque ricercate non sarebbero di nessun supporto alla stima;

- che il terreno è aggraffato catastalmente al fabbricato, mentre il pignoramento e, pertanto la vendita, riguarda esclusivamente il fabbricato ad uso ricettivo, per il quale si rinvia alla perizia inte-

grativa del C.T.U..

- Si avverte l'aggiudicatario:

- che ai sensi dell'art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria;

- che dalla consulenza tecnica d'ufficio si evince che gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto non sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, e, pertanto non se ne può garantire tale conformità;

- che l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile su-  
bastato, non verrà consegnato all'aggiudicatario il quale se ne assumerà l'onere relativo;

- che l'unità immobiliare risulta locata con titolo non opponibile.

- Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, presso lo studio del Notaio Fulvia Mustilli, in Napoli alla Via A. Diaz n.8, o presso il custode Notaio Fulvia Mustill, sul Portale delle vendite pubbliche, sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.baKeca.it](http://www.baKeca.it).