

Tribunale Ordinario di Napoli Nord
III Sezione Civile

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Caserta

Procedimento N. 405/2015 R.G.E.

Resoconto al 7.12.2022

Relazione Attività delegate
- Risultanze -

Il **Dott. Giovanni Casillo**, custode giudiziario e professionista delegato nel procedimento emarginato in epigrafe, promosso da "**Banca Nazionale del Lavoro Spa contro Federico Maria**" richiamando i fatti salienti già resi a seguito delle prime attività, cui al resoconto già versato in atti, considerato le disposizioni cui all'ordinanza di vendita, rimette all'attenzione del Giudice la seguente relazione ex art. 560 C.p.c.

E dunque:

In data 17.07.2019, in sostituzione del debitore esecutato, il sottoscritto era designato custode giudiziario del compendio immobiliare oggetto di esproprio; cespite sito in Arzano (Na) *Via Zanardelli civico 56*, trattasi di consistenza immobiliare dislocata su due livelli.

In data 12.11.2019, il custode in uno all'esperto designato, Arch. Fabio Luongo, ha proceduto per il primo accesso presso i luoghi di cui è causa in Arzano (Na) *Via Zanardelli civico 56*; giunto in loco l'ausiliario ha compiuto il sopralluogo ispezionando gli ambienti del compendio immobiliare oggetto di esproprio. Trattasi di unità immobiliare articolata su due livelli, e precisamente: piano terra composta di due vani, un ingresso e bagno piccolo oltre un cortiletto di proprietà esclusiva. Il primo piano, invece, consta di unico vano allo stato grezzo, accessibile con scala esterna scoperta. La consistenza immobiliare pignorata è distinta in catasto fabbricati di detto comune, *foglio 6, particella 1085/3, sub 3, ctg. A/4, classe 2, vani5, piano T1 e 1° piano, scala unica, R.C. euro 284,05*. Le attività conseguenti, tutte verbalizzate, sono state compiute innanzi agli astanti ovvero Federico Maria **nata a Napoli il 27.08.1973, residente in Arzano presso i luoghi cui è causa, identificata a mezzo carta d'identità N° AY4838953 rilasciata dal Comune in data 17.02.2017 (documento acquisito in copia.)**, occupante l'unità immobiliare in uno al suo nucleo familiare.



La sig.ra Federico, coniugata in regime di separazione legale con il sig. Baruffo Giosuè, nato ad Arzano il 9.12.1969, ha presenziato alle operazioni di accesso quale proprietaria del bene pignorato; il cespite staggito **si appartiene per la piena proprietà all'esecutata, è pervenuto per atto di** compravendita a rogito Notaio Antonio De Luise in data 11.04.2006 repertorio 24394.

- **In data 29/04/2022** con ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto era delegato al compimento delle attività di vendita ex art. 591 bis C.p.c. **modalità telematica** (con eventuale gara in modalità asincrona), il provvedimento determina il fondo spese a carico del creditore procedente.

In data 25.07.2022 compiute tutte le attività prodromiche per la *pubblicità legale* ex art. 490 C.p.c., per tramite della società *Procedure gestite e servizi Srl*, l'ausiliario ha fissato il primo esperimento di vendita **per il giorno 07.12.2022 ore 16.00.**

Le operazioni di vendita ex art. 591 bis C.p.c., divulgate ex art. 490 C.p.c., sono state compiute in linea al modello di delega ex Legge 132/2015, l'informativa pubblicitaria in dettaglio riferiva:

- **Lotto Unico** Piena ed esclusiva proprietà **immobile di antica costruzione, in pessime condizioni manutentive, Comune di Arzano (NA) via Zanardelli n. 56** precisamente: - appartamento con sviluppo su due livelli, al piano terra composto d'ingresso, piccolo bagno, due vani e annessa area scoperta, al primo piano composto di solaio allo stato grezzo (realizzato abusivamente), unico vano allo stato grezzo e annesso piccolo balcone, **censito in Catasto Fabbricati Comune di Arzano foglio 6 p.Illa 1085 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, vani 5, R.C. Euro 284,05, piano T-1. La superficie commerciale del compendio pignorato misura 119,00 mq. Trattasi di cespite occupato dall'esecutato.**
- **Prezzo a base d'asta, al netto delle riduzioni proposte dall'esperto, fissato in euro 46.900,00** (dicesi quarantaseimilanovecento/00 Cfr. Relazione peritale in atti). **Offerta minima di acquisto** (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è **fissata in euro 35.175,00** (trentacinquemilacentosettantacinque/00). Professionista delegato **Dott. Giovanni Casillo – vendita con modalità telematica** (segnatamente vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) **fissata per il giorno 07/12/2022 ore 16,00 e ss.** Il gestore della **vendita telematica** è la società *Procedure gestite e servizi Srl*, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.progress-italia.it Le offerte di acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta Telematica"**, con le prescrizioni cui all'avviso di vendita. La vendita telematica avverrà per tramite del portale www.progress-italia.it.

In conformità delle prescrizioni cui all'ordinanza di vendita, la pubblicità legale è stata propagandata sul *"Portale delle Vendite Pubbliche"* con i relativi allegati, sul quotidiano "Il Mattino" e sui principali siti internet immobiliari privati www.progress-italia.it; www.progess-immobili.it; e www.astemagazine.com.



La tentata vendita è andata deserta, nessun terzo interessato è intervenuto. La scarsa appetibilità di mercato registrata, risiede con ogni probabilità nella stagnazione del mercato immobiliare; - *trattasi immobile di antica costruzione, in pessime condizioni manutentive* - ubicata in zona semi-centrale del comune di Arzano, occupata dal debitore. Il cespite pignorato non ha fatto registrare grande interesse nella domanda, è suscettibile di produrre una redditività, in assoluto, poco significativa per i terzi interessati. Tuttavia, per procedere con nuovo esperimento di vendita, il professionista delegato procederà con reiterazione esperimento di vendita a prezzo ribassato, previo costituzione di nuovo fondo spese, reiterando le attività ex art. 591 bis C.p.c.

Tanto si relaziona al G.E. per tutte le determinazioni di sua competenza.

Con osservanza,

Casoria lì 07 dicembre 2022

Il Custode Giudiziario
dott. Giovanni Casillo

Si producono i seguenti allegati:

- *Modulo richiesta pubblicità legale Progress Italia Srl.*
- *Copia ricevuta pagamento telematico pubblicazione PVP.*
- *Giustificativi quotidiano il Mattino e gestore della Vendita.*
- *Evidenze Verbale delle Operazioni di Vendita senza offerte.*

