

**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**

**Procedura esecutiva R.G. Esec. n. 704/2015**  
**promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA/RUBIDIO SPV SRL**

Io sottoscritto dott. Giampiero Atonna (C.F.: TNNGPR79H16I438P), con studio in Frattamaggiore (Na) alla via G. Leopardi n. 15 - parco dei Pini, già custode giudiziario, quale delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 08/12/2020 del G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore – III Sezione Esecuzioni Immobiliari, dei seguenti beni:

*piena proprietà di n° 3 locali "box auto" siti in Afragola (NA), alla via Giovanni Amendola n. 68, presso il condominio denominato "Green Park".*

*L'immobile ricade in una zona semicentrale.*

*L'area è caratterizzata da alcuni fabbricati multipiano ad uso residenziale.*

**LOTTO UNO**

Piena ed intera proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68.

Riportato al N.C.E.U. al **foglio 4, p.lla n. 2291, sub n. 32, cat. C/6, classe 4, mq 19, sup. catast. 23 mq, piano S1, R.C. € 45,14**. Confinante a nord-ovest con vano scala condominiale, a sud-ovest con corsia di manovra, a nord-est con sub 33 e a sud-est con sub 83. Il cespite occupa in pianta una superficie netta di 17,27 mq, con altezza utile interna di 2,60 mt. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato in catasto in merito alla diversa sagoma e dimensione in pianta.

L'immobile risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 276 del 22/10/2001, in Variante n. 54 del 10/10/2002, alla D.I.A. prot. 5100 del 09/02/2004 (pratica n. 46) in Variante alla C.E. n. 54/2002 ed infine, integrazione del 25/05/2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09/02/2004 (pratica n. 46).

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero integrazione del 25/05/2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09/02/2004 (pratica n. 46), il box auto risulta difforme in merito alla diversa sagoma e dimensione in pianta. Detta difformità si ritiene sanabile sotto il profilo edilizio-urbanistico

**al prezzo base di € 8.100,00 (oltre iva se dovuta)**  
**offerta minima efficace € 6.075,00**

**LOTTO DUE**

Piena ed intera proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68. Riportato al N.C.E.U. al **foglio 4, p.lla 2291, sub 44, cat. C/6, classe 4, mq 18, sup. catast. 22 mq, piano S1, R.C. € 42,76**. Confinante a sud-ovest con area comune, a sud-est con corsia di manovra, a nord-est con sub 45 e a nord-ovest con sub 36. Il cespite occupa in pianta una superficie netta di 20,46 mq, con doppia altezza utile interna, di cui quella prospiciente l'accesso è pari a 2,61 mt, mentre la restante parte ha un'altezza interna pari a 3,80 mt. Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato in catasto.

L'immobile risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 276 del 22/10/2001, Variante n. 54 del 10/10/2002, alla D.I.A. prot. 5100 del 09/02/2004 (pratica n. 46) in Variante alla C.E. n. 54/2002 ed infine, integrazione del 25/05/2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09.02.2004 (pratica n. 46).

L'immobile risulta conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero integrazione del 25/05/2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09/02/2004 (pratica n. 46).

**al prezzo base di € 10.125,00 (oltre iva se dovuta)**  
**offerta minima efficace € 7.593,75**

**LOTTO QUATTRO**

Piena ed intera proprietà di un box auto, sito in Afragola (NA) alla via Giovanni Amendola n. 68. Riportato al N.C.E.U. al **foglio 4, p.lla 2291, sub 75, cat. C/6, classe 4, mq 31, sup. catast. 34 mq, piano S1, R.C. € 73,65**.

## TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

Confinante a sud-est con vano scala comune, a sud-ovest con sub 76, a nord-ovest con sub 31 e a nord-est con corsia di manovra. Il cespite occupa in pianta una superficie netta di 32,00 mq, con doppia altezza utile interna, di cui quella prospiciente l'accesso è pari a 2,60 mt, mentre la restante parte ha un'altezza interna pari a 3,83 mt. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato in catasto in merito alla realizzazione di alcune partizioni interne. L'immobile risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 276 del 22/10/2001, Variante n. 54 del 10/10/2002, alla D.I.A. prot. 5100 del 09/02/2004 (pratica n. 46) in Variante alla C.E. n. 54/2002 ed infine, integrazione del 25/05/2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09/02/2004 (pratica n. 46).

L'immobile non risulta conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero integrazione del 25/05/2004, prot. 9943, alla D.I.A. prot. 5100 del 09/02/2004 (pratica n. 46), in merito alla realizzazione di alcune partizioni interne in cartongesso.

Tale difformità, così come indicato dal C.T.U. nella perizia, si ritiene trascurabile, in quanto dette lastre sono facilmente removibili per poter ripristinare lo stato dei luoghi.

**al prezzo base di € 16.200,00 (oltre iva se dovuta)**  
**offerta minima efficace € 12.150,00**

### AVVISO

**che il giorno 07.05.2024, alle ore 15.00, presso lo studio del professionista delegato, sito in Frattamaggiore (Na) cap. 80027, alla via Giacomo Leopardi 15 - Scala C - I piano**, si procederà all'esame delle offerte, la deliberazione e l'eventuale gara tra gli offerenti per la

### VENDITA SENZA INCANTO

dei lotti sopradescritti, che, per ognuno, avverrà con le seguenti modalità:

- ✓ **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, sito in Frattamaggiore (Na) alla via Giacomo Leopardi n. 15, Scala C, I piano, entro e non oltre le ore 12.00 del 06.05.2024.**
- ✓ Ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, sarà ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 c.p.c. u.c.
- ✓ L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa e dovrà essere redatta in carta da bollo. La dichiarazione dovrà essere sottoscritta dalla parte personalmente, o a mezzo Legale munito di procura speciale. Essa è segreta ed irrevocabile, salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c., 3 c., e dovrà contenere:
  - l'indicazione del cognome, del nome, del luogo e della data di nascita, del codice fiscale, del domicilio, del recapito telefonico, dello stato civile dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
  - se l'offerente è coniugato è necessario specificare il regime patrimoniale, nonché i dati anagrafici del coniuge in caso di comunione legale;
  - se l'offerente è una persona giuridica dovrà essere indicata la sede, la denominazione, il codice fiscale/partita iva, i dati anagrafici del legale rappresentante;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - i dati identificativi dell'immobile;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta (cfr. art. 571, comma 3, c.p.c. nella versione introdotta dal decreto legge n. 83 del 2015 conv. in L. n. 132 del 2015), con espresso avviso che, in tali casi, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla

## TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

vendita perché riterrà che non vi sarà la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.
- ✓ La busta dell'offerta dovrà contenere, oltre alla descritta offerta:
- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
  - documentazione dei poteri di firma del rappresentante di persone giuridiche e del Legale procuratore speciale;
  - assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord - Procedura Esecutiva n. 704/2015 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo.
- ✓ L'offerta sarà inefficace se:
- perrà oltre il termine stabilito ed indicato nel presente avviso;
  - sarà inferiore al 75% del prezzo determinato ed indicato nel presente avviso;
  - l'offerente non presterà cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e riportate nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
- ✓ L'offerta sarà irrevocabile (ex art. 571 c.p.c. comma 3) salvo che:
- 1) il delegato ordinerà l'incanto;
  - 2) saranno decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sarà stata accolta.

#### LA DELIBERAZIONE DELL'OFFERTA

- ✓ Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti nel luogo ed orario suindicato.
- ✓ In caso di unica offerta, se il prezzo offerto sarà pari o superiore al valore dell'immobile indicato in avviso, la stessa sarà senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo indicato nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita se riterrà che non vi sarà seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno state presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c.
- ✓ Laddove vi saranno più offerte, il delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ex art. 571 c.p.c., che dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, con la pronuncia dell'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne seguirà un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sarà stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo di euro 1.000,00 (mille/00).
- ✓ L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto sarà definitiva.
- ✓ L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, sarà quella che indicherà il prezzo maggiore.
- ✓ Qualora la gara non avrà luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente.
- Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo.

## TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

In caso di più offerte di pari importo, in mancanza di adesioni alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà offerto più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà depositato l'offerta in data o ora anteriore.

#### SUL VERSAMENTO DEL PREZZO

- ✓ Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data in cui vi sarà l'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).
- ✓ In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.
- ✓ Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti dell'art. 58 della legge bancaria) l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge), dovrà versare direttamente alla Banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo (art. 41, c. 4, d.lgs. 01/09/93 n. 385) nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta.
- ✓ L'eventuale residuo dovrà essere versato al delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Civile di Napoli Nord – Proc. Esec. Imm. n. 704/2015 R.G.E." alla medesima scadenza.
- ✓ L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (spese per il trasferimento) nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Tribunale Civile di Napoli Nord – Proc. Esec. Imm. n. 704/2015 R.G.E."
- ✓ Saranno a carico dell'aggiudicatario, che non dispensi espressamente me delegato, le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

- ✓ Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori, per tutti i Lotti, ad € 1.000,00.
- ✓ Gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
- ✓ La vendita avverrà 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.
- ✓ La vendita sarà a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- ✓ La vendita forzata non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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.
- ✓ Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- ✓ Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

## TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avverrà con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585 c.p.c, 3 comma, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato, copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

- ✓ L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 - corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta autenticata, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.
- ✓ Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, L. 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.
- ✓ La pubblicità obbligatoria sarà effettuata ai sensi dell'art. 490 c.p.c. inserita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" indirizzo web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, oltre alla pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sull'edizione domenicale del quotidiano "IL MATTINO" e in uno con i relativi allegati sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), rispettivamente almeno 45 e 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
- ✓ Al medesimo indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dovranno prenotarsi gli accessi per la visione degli immobili da parte degli interessati, in un periodo di tempo che va dai 45 giorni ai 5 giorni prima della data fissata per la vendita.  
Per ogni informazione contattare il numero 392/9958152, [giampieroatonna@gmail.com](mailto:giampieroatonna@gmail.com).
- ✓ Il fascicolo della procedura sarà consultabile presso la cancelleria del G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore.
- ✓ Si precisa che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., le generalità del debitore ed ogni altra ulteriore informazione potranno essere richieste ed ottenute presso la Cancelleria del Tribunale da chiunque vi abbia interesse.

Frattamaggiore, 13/02/2024

Il delegato alla vendita  
dott. Giampiero Atonna

