

V° AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n° 227/2016

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Antonio Cirma**

Delegato alla vendita: **avv. Vincenzo Gioiello**

~~~~~

Il sottoscritto **avv. Vincenzo Gioiello**, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., in virtù dei provvedimenti del G.E., dr. Antonio Cirma, del 14.10.2019 e del 19.1.2023, nonché custode giudiziario, del bene immobile meglio descritto in seguito e di cui alla procedura espropriativa immobiliare n. 227/2016 del R.G.E.,

**AVVISA**

che il giorno **11 giugno 2024, alle ore 15:30**, procederà, presso il proprio studio legale in Pozzuoli (NA), alla Via Solfatarata 101, isolato 4, alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

della consistenza immobiliare di cui appresso, analiticamente descritta nella perizia depositata, in data 16.6.2019, dal geom. Pasquale Mariniello, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa integrale ed espresso rinvio.

**LOTTO UNICO**

*"Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 33 (ex Via Macello n. 51) costituito da una unità abitativa, dislocata su quattro livelli tra piano seminterrato, terra, primo, secondo, servita da un vano scala interno all'unità abitativa; il tutto come di seguito descritto:*

- **piano seminterrato** costituito da un locale di sgombero di superficie utile mq. 41,13 al quale si accede sia dal vano scala interno all'unità immobiliare e sia dal cortile comune con la restante porzione di fabbricato;
- **piano rialzato** costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, letto, disimpegno, bagno, ripostiglio; il tutto per una superficie utile residenziale di mq. 96,21

oltre alla superficie utile non residenziale costituita dal terrazzo coperto di mq. 40,87;

• **piano primo** costituito da soggiorno, bagno, disimpegno, n. 3 vani pluriuso; il tutto per una superficie utile residenziale di mq. 75,02 oltre alla superficie utile non residenziale di mq. 7,07 costituita da due balconi prospicienti il cortile;

• **piano secondo** attualmente adibito a mansarda, costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno; il tutto per una superficie utile di mq. 64,44 oltre alla superficie del terrazzo scoperto di mq. 21,53.

... Superficie commerciale totale intero lotto mq. 291,65 ... Riportato nel N.C.E.U. del comune censuario di San Marcellino al **fgl. 5, p.lla 347, sub 1 e p.lla. 347 sub 5** graffata, **piano T-1-2-S1, cat. A/2, cl. 2, consistenza** vani 8,5, **superficie catastale** 242 m<sup>2</sup>, **Rendita** € 658,48; confina a nord con Istituto Orfanotrofio S. Teresa del Bambino Gesù, a sud con cortile comune, ad est con restante fabbricato censito con il sub 2, ad ovest con fabbricato mappale 346" (cfr. perizia estimativa).

**Occupazione:** occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

**Provenienza:** "L'intera proprietà dell'unità immobiliare in San Marcellino alla Via Macello n. 51 ... è pervenuta a ... con l'atto di compravendita per notar Maria Rosaria Foggia di Casal di Principe del 28/4/2011 repertorio n. 41873, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 29/4/2011 ai nn. 15631 registro generale e 10717 registro particolare".

**Regolarità edilizia:** Dall'esame della perizia estimativa, redatta dal geom. Pasquale Mariniello, depositata il 16.6.2019, cui si rinvia integralmente, si evince altresì quanto segue:

"Difformità urbanistico-edilizie: con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica, l'esame dei grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia n. 22/1998 consente di affermare che l'attuale stato dei luoghi del cespite staggito presenta le seguenti difformità rispetto ai grafici di progetto del suddetto titolo autorizzativo:

- Realizzazione di un piano seminterrato adibito a locale di sgombero, il cui soffitto si trova a una quota di + 0.50 cm rispetto alla quota ± 0.00 del cortile;
- Aumento al piano rialzato di superficie residenziale per un totale di circa 13,87 mq.;
- Aumento al piano primo di superficie residenziale per un totale di circa 22,40 mq.;
- Realizzazione di un piano secondo costituito da un sottotetto abitabile (mansarda) con annesso terrazzo scoperto a livello, al quale si accede

*direttamente dal primo piano per mezzo di una scala interna a servizio del solo piano secondo.*

*Dalle considerazioni sopra espresse ne consegue che allo stato attuale per l'intero fabbricato vi è a disposizione una volumetria residua, rispetto all'edificato, pari a 110 metri cubi, che potrebbe servire alla definizione delle difformità riscontrate per le quali potrebbe essere richiesto un Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 rispetto al quale l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica e edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso e sia al momento della presentazione della domanda.*

*In tal senso è opportuno ricordare che il bene staggito è costituito da una porzione del fabbricato sito in San Marcellino alla Via Roma n. 33, il quale, risulta costituito da più unità immobiliari.*

*Ne consegue che ai fini della valutazione della definizione delle difformità riscontrate, alla data della presente e con i dati a disposizione, non è possibile pronunciarsi in merito all'eventuale sanabilità, in quanto, occorrerebbe conoscere le superfici e i volumi di tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato per poi verificare se la volumetria residua pari a mc. 110 sia sufficiente a poter richiedere un permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.*

*A tale proposito, si rappresenta che in considerazione delle irregolarità di natura urbanistica rispetto alle quali l'immobile potrebbe comunque essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, lo scrivente ritiene opportuno effettuare una decurtazione del 15% al valore di stima dell'intero lotto di vendita.*

*Difformità Catastali: dalla constatazione dell'attuale stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, si evidenziano delle difformità sostanziali riferite al piano secondo, in quanto nella planimetria catastale detto piano è riportato quale locale di sgombero, e pertanto costituito da superficie non residenziale, mentre nella realtà lo stesso è adibito ad uso residenziale (mansarda con terrazzo scoperto) a seguito della creazione di rifiniture, impianti e tramezzature interne.*

*A parere dell'esperto stimatore le suddette difformità catastali potrebbero essere regolarizzate (previa regolarizzazione urbanistica) mediante la predisposizione di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni con incremento della consistenza catastale, avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate; in tal modo si riporterebbe in banca dati una nuova planimetria dell'immobile aggiornata all'attuale*

stato dei luoghi. L'operazione comporta un costo indicativo di € 1.500,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato ..." (cfr. perizia estimativa).

**Prezzo base: € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00).**

**Offerta Minima presentabile**, pari al 75% del prezzo base: **€ 50.625,00 (cinquantaseimilaseicentoventicinque).**

Rilancio minimo: € 3.000,00 (tremila/00).

#### **CONDIZIONI DI VENDITA E DI ASSEGNAZIONE**

##### **Presentazione delle offerte**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Pozzuoli (NA), alla Via Solfatarata 101, isolato 4, dal lunedì al venerdì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00, salvo che nel giorno antecedente la data della vendita, ove le stesse dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12:00; qualora la data ultima per la presentazione delle offerte dovesse cadere in giorno festivo, o di sabato, le medesime offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.**

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:

- a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) 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 d.l. n. 83 del 2015, conv. in legge n. 132 del 2015);
- d) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà

essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Napoli Nord n. 227/2016 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo.

### **Regime della vendita**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta);

- 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;

- la vendita è 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 è 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; al riguardo, si precisa che anche le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;

- l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

### **Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

All'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame, dichiarando l'inefficacia o l'inammissibilità di quelle non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega:

> in caso di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

- 1) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (per la individuazione dei casi in cui si dovrà procedere all'assegnazione v. infra);

> in caso di presentazione di PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE, si procederà:

in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione del bene in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto (si precisa che la gara si svolgerà mediante rilanci verbali, ai sensi dell'art. 581 c.p.c., nel giorno ed ora indicato, ed il bene verrà aggiudicato in favore del maggior offerente allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita);

in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile sarà aggiudicato in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia per primo depositato la busta. Si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, cauzioni prestate, forme, modi e termini indicati per il pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. (per la

individuazione dei casi in cui si dovrà procedere all'assegnazione v. infra).

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine maggiore, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, consegnando al professionista delegato assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord n. 227/2016 R.G.E.".

Nel medesimo termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese relative al trasferimento al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord n. 227/2016 R.G.E.".

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **Condizioni dell'assegnazione**

Il professionista delegato procederà all'assegnazione (la cui istanza 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 in assenza tuttavia di 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.

#### **MODALITA' DI VISITA DEI BENI PIGNORATI**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data

fissata per la vendita, indicando i recapiti presso cui essere contattati per la visita, con l'avvertenza che la richiesta (da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche) non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste e ottenute presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Napoli Nord, III Sezione, da chiunque vi abbia interesse. Per chiarimenti è possibile, altresì, contattare il sottoscritto, dal lunedì al venerdì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00, ai seguenti recapiti: 081.19912324 - Pec: vincenzogioiello@avvocatinapoli.legalmail.it - E-mail: avv.vincenzogioiello@gmail.com.

### **PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE**

#### **Contenuto e termini della pubblicità**

Il presente avviso viene pubblicato:

- a) sul **portale del Ministero della Giustizia**, nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 65 (sessantacinque) giorni prima dell'udienza di vendita;
- b) sui **siti web** del Tribunale (**www.tribunale.napolinord.giustizia.it**), e di Edicom Servizi s.r.l. (**www.asteannunci.it**), almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto; la società Edicom Servizi s.r.l. provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati anche sui principali siti internet immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti ad essa collegati;
- c) in un giorno festivo, per estratto, sul quotidiano **Il Mattino**, edizione locale, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- d) a mezzo **volantinaggio** di n. 500 (cinquecento) missive, non nominative, contenenti l'annuncio della fissata vendita; missive dirette ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato, almeno 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto.

Pozzuoli, 1.3.2024

Il professionista delegato

**avv. Vincenzo Gioiello**