



## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Il sottoscritto **Domenico D'Acquisto**, dottore commercialista, delegato, ai sensi del 591bis c.p.c., con ordinanza del 24 febbraio 2021 dal **G.E. dr.ssa Fabrizia Fiore** nella procedura esecutiva n. **67/2018 R.G.E.**

### AVVISA

che il **giorno 19 giugno 2024 alle ore 10,00** si procederà davanti a sé, **presso il suo studio sito in Aversa (CE) al Viale Olimpico n. 182**, alla

### VENDITA SENZA INCANTO

mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti, degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

### LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà** di UN POSTO AUTO coperto sito in Giugliano in Campania (NA) via Flavio Gioia n° 1, al piano terra all'interno del "Parco Umby".

### DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Giugliano in Campania (NA) al Foglio 63, p.lla 3126, sub 3, piano Terra, cat. C/6, cl. 1, mq 25,00, RC € 80,85

### CONFINI

L'**immobile** confina a nord con p.lla 3127, ad est con sub 20, a sud con il sub 4 e ad ovest con sub 1.

### CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Come riportato nella Perizia in atti dall'Esperto stimatore Ing. Carolina De Santis, cui integralmente ci si riporta per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi, per il suddetto bene pignorato risulta rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania (NA) Permesso di Costruire N° 21/2006 del 10.02.2006.

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con i grafici di progetto posti a base dell'ultimo e definitivo titolo abilitativo (Permesso a costruire n. 21/2006 del 10.02.2006), si rilevano delle difformità interne. Le difformità riscontrate sovrapponendo la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria di progetto sono: l'installazione di un cancello in ferro scorrevole lungo il lato est e la chiusura con un tramezzo lungo il lato sud.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Non risulta agli atti la dichiarazione di agibilità.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato "sine titulo".

### **PREZZO BASE D'ASTA:**

euro 10.138,00

### **OFFERTA MINIMA:**

euro 9.124,00

### **AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI**

euro 1.000,00 (mille/00)

---

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, **PREVIO APPUNTAMENTO**, in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Aversa (CE) al Viale Olimpico n. 182** entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita; qualora la data della presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente. Le buste contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate al momento della vendita onde verificare la regolarità delle stesse.

L'offerta, in regola con il bollo da €16,00, deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno 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 certificato del registro delle imprese, in corso di validità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 c.p.c. entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso la cancelleria della sezione esecuzioni / presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la Procura Speciale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame dell'offerta; in mancanza l'aggiudicazione avviene definitiva a nome del Procuratore;
- il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un decimo rispetto al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita**, pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine per il versamento del prezzo medesimo e degli oneri tributari, **che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale;
- **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del relativo numero di procedura** (es. "Tribunale Napoli di Nord Proc. Esec. n. \_\_\_\_\_ R.G.E."), **per un importo almeno pari ai dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace. **L'offerta è altresì inefficace se è inferiore al 90% del PREZZO BASE D'ASTA indicato nel presente avviso.**

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase a titolo di fondo spese.

**L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.**

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA VALIDA:**

- a) se l'offerta è **pari o superiore** al PREZZO BASE D'ASTA, indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta**;
- b) se l'offerta è **inferiore** al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, **in misura non superiore ad un decimo**, l'offerta sarà accolta salvo che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE VALIDE**, si procederà:

in primo luogo, alla **gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta** da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 c.p.c. **con aumenti minimi non inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00)**. Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un decimo, 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.

In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile sarà aggiudicato a 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 dovrà tener 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.

**In caso di aggiudicazione** l'offerente **dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo** entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, consegnando al professionista delegato, presso il suo studio in Aversa (CE) al Viale Olimpico n. 182, un **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero** (es. "Tribunale Napoli Nord - Proc. Esec. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.").

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

**Nel medesimo termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione** e con le medesime modalità, **l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese** relative al trasferimento, nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 586 c.p.c.

### PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso, contestualmente al versamento del residuo prezzo, l'aggiudicatario deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

A seguito di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985).

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 e 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, a mero titolo di 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

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, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo, comunicare al professionista delegato siffatta eventualità e produrre al competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà 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.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **pubblicazione**, in giorno festivo, dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano **il Mattino**, ed. locale, almeno **45 (quarantacinque) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. **pubblicazione**, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima ed agli allegati fotografici e planimetrici, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** raggiungibile alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> almeno **65 (sessantacinque) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. **invio, almeno 20 (venti) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di **n. 500 missive pubblicitarie** non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
4. **pubblicazione**, dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al Custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno **visionare l'immobile**, in un periodo di tempo che va **dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita**, per il tramite del custode giudiziario, **dott. Domenico D'Acquisto**, con studio in Aversa (CE) al Viale Olimpico n. 182, telefono **081 19751643**, Cell. **340.2752786**, mail: [m.dacquisto@gmail.com](mailto:m.dacquisto@gmail.com).

Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode e che, inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire entro quindici giorni.

Il Custode 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; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla 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.

**Aversa, 21 maro 2024**

**Il Professionista Delegato**

Dott. Domenico D'Acquisto