

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**III Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.E. N. 119/2018 – G.E. dott.ssa Margherita Lojodice**

**AVVISO DI VENDITA**

L'avv. Francesco Cipriani Marinelli, con Studio in Napoli alla Via Maio di Porto n. 9, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di espropriazione immobiliare **R.G.E. N. 119/2018**

**c o n t r o**

*- Omissis;*

**ad istanza di**

*- Omissis;*

**RENDE NOTO**

che il sottoscritto delegato alla vendita, avvalendosi della facoltà di cui alla ordinanza di delega, ha disposto la vendita ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., della **piena intera ed esclusiva proprietà** degli immobili pignorati, come di seguito descritti ed individuati in **unico lotto,** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il tutto così come pervenuto all'esecutato e di seguito sinteticamente riportati.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e

sostanziale del presente avviso e dei quali documenti, ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

**Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono costituite da:**

**LOTTO UNICO: Piena ed interna proprietà** dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato ubicato nel Comune di **Melito di Napoli (NA)**, **corso Europa n. 383**, così distinti:

-**appartamento** al primo piano, composto da soggiorno/ingresso, cucina, disimpegno, due camere di cui una con cabina armadio, due bagni, due balconi; distinto al NCEU del Comune di Melito di Napoli al **Foglio 4 Particella 399 sub 4 Cat. A/2 classe 4 Cons. 6 vani R.C. € 433,82** – Corso Europa n. SN piano T; **confina** a nord con spazio esterno, a sud con altro fabbricato, a est e a ovest con area esterna;

- **rimessa** al piano terra, composto da un unico locale con bagno; distinto al NCEU del Comune Melito di Napoli al **Foglio 4 Particella 399 sub 3 Cat. C/6 classe 3 Cons. 110 mq R.C. € 181,79** – Corso Europa n. 383 piano T; **confina** a nord con spazio esterno, a sud con altro fabbricato, a est e a ovest con area esterna.

**Gli immobili sono in detenzione al custode giudiziario.** Non esiste condominio costituito.

**Dichiara, tra le varie, l'esperto stimatore:** "...L'intero corpo di fabbrica risulta edificato in virtù di **Concessione di Costruzione n.25/90 del 28.03.1990**, riguardante la (...) *Ricostruzione di un complesso edilizio per civili abitazioni e negozi da realizzarsi in località Monacelle (...)*, rilasciata alla società *Costruzioni OMISSIS OMISSIS s.n.c.* e volturata in data 06.07.1990 alla società OMISSIS OMISSIS, nonché della successiva variante **Concessione di Costruzione n.17/91 del 29.04.1991**. In particolare, proprio con la variante, a seguito di una riduzione di volumetria di progetto della precedente concessione, si prevedeva la realizzazione del corpo di fabbrica consistente nel bene pignorato. Agli atti dell'U.T.C. **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità. DIFFOMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO** Rispetto al grafico di progetto rinvenuto si evidenzia la conformità delle misure rilevate riguardanti le dimensioni generali del corpo di fabbrica, differenti di pochi centimetri rispetto a quelle indicate e comunque nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34<sup>1</sup>, comma 2-ter del D.P.R.

380/2001<sup>2</sup>. Costituiscono, invece, delle difformità rispetto al titolo per la *rimessa*, e come di seguito riportate: *l'attuale deposito e bagno realizzato mediante la chiusura del porticato; la minore lunghezza del corpo scala al piano terra (porzione del vano scala non realizzato); per l'appartamento, invece: la diversa composizione interna di alcuni vani; la messa in opera del camino; l'apertura della botola di accesso al lastrico solare in corrispondenza del balcone; la mancata realizzazione dell'ultima parte della rampa scale conducente al lastrico di copertura e del torrino esterno.* **POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ** Vista la natura delle difformità rilevate, a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le modifiche apportate all'appartamento e quelle del corpo scala. Poiché la modifica della scala e l'apertura della botola di accesso al lastrico hanno interessato la statica del fabbricato, la regolarizzazione può avvenire mediante la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, in virtù dell'art.36<sup>3</sup> del D.P.R. 380/2001. Per la pratica occorre prevedere il pagamento al doppio degli oneri di concessione, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria. La regolarizzazione delle difformità necessita, inoltre, dell'autorizzazione sismica in sanatoria, per la quale è previsto un contributo (da conteggiarsi al doppio) come da tabella preposta dalla Regione Campania<sup>4</sup>, e dovrà poi essere seguita dalla pratica per l'agibilità. Per quest'ultima occorre presentare la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art.24<sup>5</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi" ..., e prevedere il pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese. Ai suddetti costi occorre aggiungere gli onorari per professionisti incaricati e quelli necessari per la produzione della documentazione necessaria. Non è regolarizzabile, invece, la realizzazione del deposito al piano terra, poiché, stante la relazione di progetto con il calcolo volumetrico realizzato dell'intero complesso, non vi è volumetria residua disponibile. Occorre, pertanto, prevedere il ripristino dello stato di progetto con rimozione delle opere realizzate e successiva risistemazione, per il cui intervento si può computare in maniera puramente indicativa un costo di € 10.000 (diecimila). **Si vuole precisare, comunque, che l'U.T.C. non si è espresso riguardo alle difformità evidenziate, per cui le possibilità di regolarizzazione, le modalità e i documenti da presentare con i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate in maniera precisa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.** Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (contratto di mutuo di credito fondiario, atto del 24.02.2016) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono per cui l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). **DIFFORMITÀ**

**URBANISTICO-EDILIZIE** Come evidenziato in risposta al quesito 6, dal confronto dello stato di fatto rilevato con il progetto approvato si evidenziano delle difformità. In particolare, a parere dello scrivente si ritengono regolarizzabili la diversa composizione interna dell'appartamento, la mancata realizzazione dell'ultima rampa e del torrino del corpo scala, la realizzazione della botola di accesso al lastrico, mediante Permesso di Costruire in sanatoria. Non è regolarizzabile la realizzazione della rimessa al piano terra ricavata dalla chiusura del porticato. Come detto, poiché l'U.T.C. non si è pronunciato al riguardo, la possibilità di regolarizzazione delle difformità rilevate, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere definite in maniera certa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, quindi, si ritiene congruo valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, che viene applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi che, in tale sede, non sono quantificabili in maniera certa. **DIFORMITA' CATASTALI** Per le difformità catastali rilevate, ed evidenziate al precedente *quesito 3*, sarà necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali, per la cui pratica, si prevede un costo puramente indicativo di € 800 (ottocento), comprensivo dell'onorario per un tecnico abilitato. ...”.

### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato:

- atto compravendita (in regime di separazione dei beni) del 24.02.2016, Notaio Luigi Castaldo di Napoli Rep. 21830 Racc. 12007 - trascritto il 26.02.2016 ai nn. 8178/6357

### **PREZZO BASE**

**LOTTO UNICO € 40.500,00** (quarantamilacinquecento/00), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti **€ 1.000,00** (mille/00), **offerta minima presentabile € 30.375,00** (trentamilatrecentosettantacinque/00);

### **LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO ALLE SEGUENTI**

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo Studio in Napoli alla Via **Maio di Porto n. 9**, il giorno **27 GIUGNO 2024 alle ore 17,30**, alle seguenti condizioni:

1) – L'avvocato delegato alla vendita, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, provvederà, **nel termine di almeno quarantacinque giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, alla pubblicità sulla edizione domenicale del quotidiano **IL MATTINO** nonché **almeno sessanta giorni** prima del detto termine sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalenapolinord.it](http://www.tribunalenapolinord.it) oltre sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; attico.it; idealista.it; bakeka.it;) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati,

nonché mediante pubblicità mirata sia nei pressi del bene pignorato mediante distribuzione di n. **500 volantini** presso gli edifici limitrofi al luogo ove è ubicato l'immobile, **almeno 20 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte; inoltre, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., mediante pubblicazione del presente avviso e dei relativi documenti sul Portale del Ministero della Giustizia denominato portale delle vendite pubbliche;

2) - La vendita avrà luogo mediante lotto unico che verrà posto all'asta al prezzo base come sopra indicato, con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore **fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta**, come sopra specificatamente quantificato, fatto salvo quanto di seguito ulteriormente precisato;

3) – **Le offerte di acquisto**, irrevocabili ai sensi del III° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte, dovranno essere presentate in busta chiusa, completamente in bianco senza alcuna annotazione da parte degli interessati, entro il giorno **26.06.2024**, dalle **ore 17,00** alle **ore 20,00**, nei giorni dal lunedì al venerdì, **presso lo studio del professionista delegato avv. Francesco Cipriani Marinelli, sito in Napoli alla via del Maio di Porto n. 9, (tel. 081. 5519272)** presso il quale si potrà chiedere ogni altra informazione utile. L'offerta di acquisto, come sopra precisato, è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente il giorno fissato per l'asta. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato, ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno, il nome del Delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. La busta contenente l'offerta, infatti, può essere depositata da chiunque. Ognuno eccetto il debitore, è ammesso a fare le offerte. Le offerte debbono essere fatte personalmente. I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare, in tale caso l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare entro tre giorni dalla eventuale aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla

Via Maio di Porto 9, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

Le offerte di acquisto, dovranno pervenire **a pena di inefficacia non oltre il termine indicato.**

Si precisa nuovamente che le eventuali offerte, per essere efficaci, oltre a quanto già indicato, potranno essere inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come sopra specificatamente quantificato, fatto salvo quanto di seguito ulteriormente precisato. Le offerte saranno inefficaci se non viene prestata la cauzione nei modi stabiliti o che prevedano un termine per il pagamento del prezzo ed oneri accessori superiore a 120 giorni salvo le ipotesi di rateizzazione da sottoporre al G.E. (e comunque, ove ricorrano giustificati motivi, nel termine massimo di 12 mesi). Tale termine di **giorni 120**, salvo quanto sopra precisato, deve intendersi quale termine massimo, ma l'offerente avrà facoltà di indicare un termine più breve, circostanza questa che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta. Ogni offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà essere munita di marca da bollo dell'importo vigente, si ribadisce in busta chiusa, senza alcuna annotazione da parte degli interessati, e dovrà indicare il numero della procedura esecutiva per la quale si intende formulare l'offerta, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, dell'eventuale lotto, il prezzo offerto, nei limiti di quanto sopra precisato, nonché delle modalità di tempo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque non superiore a giorni centoventi, con l'espressa dichiarazione, anche ai fini della situazione relativa ad eventuali difformità di aver preso visione e di aver attentamente ed integralmente letto la certificazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale, la relazione peritale e i suoi allegati tutti e tutti i documenti utili alla conoscenza e valutazione dell'immobile anche se non esposti sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) in quanto visionabili nel fascicolo di Ufficio presso la Cancelleria del Tribunale o presso il delegato e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili posti in vendita ed averle integralmente comprese, della situazione

dei pagamenti condominiali e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ed evincibile dalla relazione peritale e dagli altri documenti del fascicolo di Ufficio. L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. E' possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.

Dovrà essere allegata **cauzione**, mediante assegni circolari non trasferibili, intestati al "*Tribunale di Napoli Nord – R.G.E. N. 119/2018*", pari almeno al 10% del prezzo offerto. Detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento da parte dell'eventuale aggiudicatario del saldo prezzo nel termine sopra indicato, nei termini e con le modalità previste.

**Ciascuna offerta dovrà contenere a pena d'inefficacia dell'offerta:** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore sopra indicato come base d'asta, il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari e di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, cognome, nome, luogo e data di nascita, unitamente a fotocopia del documento e del codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente (ovvero degli offerenti), stato civile e, in caso di persona fisica, se coniugata, anche se separata legalmente, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità e del codice fiscale del coniuge, recapiti telefonici. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante;

**La deliberazione sulle offerte avverrà come sopra indicato il giorno 27.06.2024 alle ore 17,30, alla presenza degli offerenti, presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita.**

All'uopo si invitano le parti a comparire ai sensi dell'art. 572 co. 1 c.p.c.

In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta – sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara – si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa. La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo come sopra indicato. All'esito della gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto così come di seguito precisato. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilita nell'Ordinanza di vendita, qualora non vi siano adesioni per la gara da parte degli offerenti, il Delegato non fa luogo alla vendita e procede alla assegnazione. Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa. Si precisa che: a) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita e



siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.; b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. Pertanto, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui:

- l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore base d'asta;
- in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore base d'asta;
- in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore base di asta.

**4)** I beni in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del C.T.U., che deve aversi qui per integralmente trascritta e riportata, relazione che può essere consultata, unitamente alla documentazione fotografica, alla planimetria ed ad ogni altro documento prodotto, dall'offerente su sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e, per quelli ivi non visionabili, presso il delegato dal fascicolo di Ufficio, come già sopra precisato. Alla detta relazione ed agli allegati, alla certificazione Notarile/Ipotecaria, si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualunque titolo gravanti sui beni ivi comprese eventuali difformità edilizie che fossero state rilevate o presunte dal C.T.U. Circa la quantificazione degli eventuali oneri condominiali e la indicazione di quelli impagati essi sono descritti nella relazione peritale e graveranno sul compratore nei limiti previsti dalla legge.

**5)** - Gli aggiudicatari di ogni singolo lotto, entro il termine di centoventi giorni, dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), dovranno depositare presso l'avvocato delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a *“Tribunale di Napoli Nord – R.G.E. N. 119/2018”*, e, separatamente, il

fondo delle spese occorrente al trasferimento, quali registrazione, trascrizione, importo iva se dovuto e varie mediante altro assegno con medesima intestazione **per un importo pari al 15 % del prezzo di aggiudicazione**, oltre importo iva se dovuto. In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie fornite dal delegato, su libretto di deposito intestato alla esecuzione. Nell'ipotesi che il precedente o un intervenuto vanti un credito fondato su mutuo fondiario ex art. 38 T.U.B., l'aggiudicatario provvederà, ex art. 41 T.U.B. nel medesimo termine di giorni 120 dalla aggiudicazione a versare il residuo prezzo al detto creditore fondiario. Il versamento, dovrà avvenire in tutto o in parte, secondo le indicazioni e le coordinate bancarie che fornirà il delegato alla vendita come fornitegli dalla banca mutuante e fornendo a quest'ultimo la quietanza in originale emessa dalla detta banca. Nell'ipotesi che il saldo prezzo sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, la somma in esubero dovrà essere versata, sempre e comunque alla esecuzione mediante consegna al delegato di assegno intestato "*Tribunale di Napoli Nord – R.G.E. N. 119/2018*".

6) - Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ciascuna secondo gli importi di legge e per ciascun lotto, resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare l'avvocato delegato dai relativi adempimenti.

7) - La perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, il cui contenuto è parte integrante e sostanziale del presente atto, con gli allegati tutti, anche quelli non visibili sul predetto sito, anche circa la situazione di fatto e di diritto ed in relazione a richieste di sanatorie e conformità alle licenze edilizie e planimetrie catastali e la provenienza, con la dettagliata descrizione dei beni, è anche consultabile, oltre che sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), presso la Cancelleria competente del Tribunale di Napoli Nord e qualora il fascicolo si trovasse presso il Delegato, presso lo Studio dell'avv. Francesco Cipriani Marinelli, previo appuntamento telefonico, da fissarsi dal lunedì al

giovedì dalle ore 17,00 alle 20,00 al n. tel. 081-5519272 o a mezzo E MAIL contenente la richiesta a [francesco@avvciprianimarinelli.it](mailto:francesco@avvciprianimarinelli.it).

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

A) - gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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, così come pervenuta al debitore esecutato. 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: 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. Eventuale riscontro di difformità edilizie o di qualsiasi genere differenti da quanto descritto in perizia, anche in caso di mancata sanabilità, abusi edilizi anche non sanabili e differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**B)** – per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, oltre iva se dovuta, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

**C)** - le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, eventuale imposta IVA se dovuta ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

**D)**- le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;

**E)** - le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro il giorno che precede quello fissato per l'asta ed entro l'orario sopra indicato; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro lo stesso orario del giorno immediatamente precedente;

**F)** – **ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita,** dovrà depositare **presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli (80133) alla Via Maio di Porto n. 9 (Telefono 0815519272),** una busta chiusa con i contenuti e gli allegati sopra specificati;

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

**H)** - all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base d'asta sopra

indicato, l'offerta sarà senz'altro accolta;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: Si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. 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.;

**I)** - l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo del prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile ovvero bonifico bancario di cui il professionista delegato appurerà la corretta e definitiva contabilizzazione (tenuto conto della possibilità di annullare bonifico successivamente alla relativa disposizione) nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva.

**J)** - nel medesimo termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario nel termine sopra indicato. Il versamento dovrà avvenire sul libretto bancario intestato all'ordine del professionista delegato.

**K)** - 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;

**L)** - tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria

o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art.

490 c.p.c.:

- mediante pubblicazione del presente avviso e dei relativi documenti sul Portale del Ministero della Giustizia denominato portale delle vendite pubbliche;
- per estratto sul quotidiano “**IL MATTINO**” **almeno quarantacinque giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalenapolinord.it](http://www.tribunalenapolinord.it) oltre sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; attico.it; idealista.it; bakeka.it;) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati **almeno sessanta giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- con distribuzione di **n. 500 missive** non nominative ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, **almeno 20 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli Via del Maio di Porto n. 9, tel. 081/5519272 – fax 081/5516669 EMAIL [francesco@avvciprianimarinelli.it](mailto:francesco@avvciprianimarinelli.it) ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità. Per favorire la presentazione di offerte, al fine di evitare nullità presso la segreteria dello studio del Delegato alla vendita, previa richiesta,

sono disponibili i predisposti modelli ove sono indicati tutti gli elementi essenziali che le offerte devono contenere.

Il professionista delegato

avv. Francesco Cipriani Marinelli